



2025_CBS_02289 OMV_2024059483 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van aanpassingen aan de gebouwen fase I project Keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig + OMV_2023074759) + het deels regulariseren en deels bijkomend voorzien van publiciteit + de verandering aan de exploitatie (kantoorgebouw, commerciële ruimte (horeca), 2 woongebouwen en ondergrondse parking) + het oprichten van een handelsgeheel - zonder openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg en Doorgang der Hallegasten, 9050 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw, Sofie Bracke

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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Jean-Marie de Buck van Overstraeten met als contactadres Industrieweg 76, 9032 Gent en Keizerspoort RE Development NV met als contactadres Industrieweg 76, 9032 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024059483) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 juli 2024.

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

- Onderwerp: het regulariseren van aanpassingen aan de gebouwen fase I project Keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig + OMV_2023074759) + het deels regulariseren en deels bijkomend voorzien van publiciteit + de verandering aan de exploitatie (kantoorgebouw, commerciële ruimte (horeca), 2 woongebouwen en ondergrondse parking) + het oprichten van een handelsgeheel
- Adres: Brusselsesteenweg 4-12 en Doorgang der Hallegasten 4-14, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nrs. 212W17, 212R17, 212K18, 505B, 505A, 519H, 519C, 519D, 520A en 520B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

1.1. Beschrijving van de omgeving en randvoorwaarden van het project Keizerspoort

Eén van de doelstellingen van het fysiek-ruimtelijk actieplan van het stadsvernieuwingsproject 'Ledeberg Leeft' (sinds 2006) is het verbeteren van de ruimtelijke organisatie van de omgeving van de Keizerspoort, en het herontwikkelen van het gebied als gemengd gebied met sterke economische activiteit. In die tijd was het patrimonium op deze plek immers verouderd en werd de ruimte ook sterk onderbenut.

Langsheen de Brusselsesteenweg bevonden zich enkele handelshuizen met een gabariet van slechts 2 bouwlagen met hellend dak, een atypisch gegeven langsheen de gewestweg. Op de hoek met de Fransevaart was er een Aldi, een éénlaags volume met voorliggende parking. Verder langsheen de Fransevaart situeerde zich het Opleidings- en Tewerkstellingscentrum van het OCMW, tevens slechts 1 (ruime) bouwlaag hoog en met voorliggende parking. Ook deze bebouwing correleerde niet met zijn omgeving. Aan de overzijde van de Fransevaart bevindt zich immers het woonproject Cotton Island tot 5 bouwlagen hoog met plat dak.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het gebied werden bepaald door de voorstudie 'Keizerspoort en omgeving', uitgevoerd door BUUR (2008).

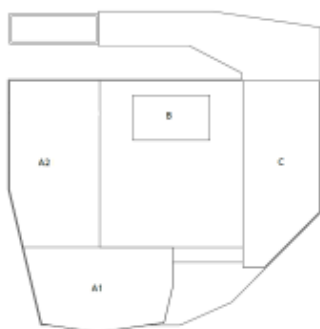
In 2011 resulteerde dat voor het privaat 'project Keizerspoort' in een masterplan opgemaakt door AWG architecten. Het masterplan omvatte een inschatting van programma, een inplantingsplan, een idee inzake ontsluiting (auto, fiets en logistiek) en een impressie van gabarieten, gevelbeelden, openbare ruimte en openbaar en privaatief groen. Het college van burgemeester en schepenen heeft dd. 12 januari 2012 akte genomen van het masterplan.



De private ontwikkelaar zou het masterplan gefaseerd uitvoeren (zie knipsel hierboven). Voor fase 1 werden sinds 2013 de nodige vergunningen aangevraagd en verkregen (zie punt 2 HISTORIEK). Deze vergunningen omvatten zowel gebouwen als omgevingsaanleg. Fase 2 en 3 zijn nog niet ontwikkeld. Deze 2 fases worden momenteel samengenomen en nu 'fase 2' genoemd. Voor de ontwikkeling hiervan wordt nog een verkavelingsvergunning aangevraagd.

1.2. Beschrijving van de plaats en het project van deze aanvraag

Huidige aanvraag heeft betrekking op de vergunde en gerealiseerde gebouwen van fase 1. Fase 1 bevindt zich op de kop van de Brusselsesteenweg en de Fransevaart en beslaat het bouwblok gevormd tussen deze wegen en de Doorgang der Hallegasten. De Brusselsesteenweg is een gewestweg met een vlotte verbinding van het centrum naar E17 en E40. De Fransevaart, gelegen langsheen een oude zijarm van de Schelde, is onderdeel van de fietssnelweg F400 (kleine fietsring Gent). De Doorgang der Hallegasten betreft een trage weg.



De gebouwen bevatten in vergunde toestand een gemengde ontwikkeling met kantoren, een Aldi-supermarkt, 2 kleinere handelszaken, 1 ruimte voor diensten (dokterspraktijk), 1 reca-zaak, 40 wooneenheden en een ondergrondse parking. De gebouwen hebben elk een letter gekregen: A1, A2, B en C.

De kantoren bevinden zich in gebouw A1 en deels op niveau 1 van gebouw A2. De Aldi, 2 kleinere handelszaken, de dokterspraktijk en 1 reca-zaak zitten op het gelijkvloers. De woningen bevinden zich in gebouw B en op de verdiepingen van gebouw A2 en C.

De parkeergarage is toegankelijk vanaf de Brusselsesteenweg via een inrit die later deel zal uitmaken van de gebouwen van fase 2. De inrit verloopt deels onder de 'Doorgang der Hallegasten'. De parkeergarage telt 3 lagen waarbij de parkeergarage van -1 is toegewezen aan Aldi. Het laden en lossen van de Aldi gebeurt via de loskade aan de Brusselsesteenweg.

Het dak van de winkelruimte is ingericht als een gemeenschappelijke binnentuin voor de woningen.

Huidige aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen, een ingedeelde inrichting of activiteit en een kleinhandelsactiviteit. De aanvraag omvat:

- Het regulariseren van aanpassingen aan de gebouwen fase 1 (2014/20157 + 2017/03281dig + OMV_2023074759) + het deels regulariseren en deels bijkomend voorzien van publiciteit.
- De verandering aan de exploitatie (kantoorgebouw, commerciële ruimte (horeca), 2 woongebouwen en ondergrondse parking).
- Het oprichten van een handelsgeheel.

1.3. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het regulariseren van aanpassingen aan de gebouwen fase 1 (2014/20157 + 2017/03281dig + OMV_2023074759) en het deels regulariseren en deels bijkomend voorzien van publiciteit. De omgevingsaanleg maakt geen onderdeel uit van de aanvraag.

Wijzigingen in programma

De toelichtende nota en overzichtstabellen in het dossier, de data in de MOBER en in het kleinhandelsluik verschillen onderling en komen ook niet overeen met de plannen. Ondergaande samenvatting is gebaseerd op de plannen en de data in het kleinhandelsluik. Deze samenvatting wordt als voorwerp van de aanvraag beschouwd.

0.2 / 0.5	Op het gelijkvloers werd de Aldi uitgebreid met ca. 170 m ² (195 m ² BVO). De detailhandelszaak A2.0.01 werd hierdoor niet gerealiseerd, zo ook de fietsenstalling (gebouw A2).
0.3 / 0.4	Op het gelijkvloers werd de dokterspraktijk C.0.01 ca. 25 m ² vergroot (30 m ² BVO). De fietsenstalling (gebouw B en C) werd hierdoor niet gerealiseerd.
0.07	Op het gelijkvloers werd het rechtse gedeelte van de gelijkvloerse kantoorruimte in gebouw A1 gewijzigd naar een reca-ruimte, op plan kreeg deze de naam 'casco 2: horeca'.
0.08	Op het gelijkvloers werd het linkse gedeelte van de gelijkvloerse kantoorruimte in gebouw A1 gewijzigd naar een detailhandel, op plan kreeg deze de naam 'casco 1: detailhandel'.
1.1	Op niveau 1 werd de kantooroppervlakte in gebouw A2 gewijzigd ingedeeld in 4 i.p.v. 2 aparte kantoorruimtes. <i>Op de plannen werd de kantoorbestemming van de ruimtes A2.1.05 + A2.1.06 niet vermeld.</i>
1.3	Op niveau 1 werd appartement A2.1.01 gewijzigd van een 3-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement.
1.4	Op niveau 1 werd appartement C.1.04 gewijzigd van een 3-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement. Het appartement werd tevens vergroot van ca. 119 m ² NVO naar 122 m ² .
1.5	In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er op niveau 1 een doorgang/sas gerealiseerd wordt tussen de kantoorruimte A2.1.03 en A1.1.01. <i>Op de plannen nieuwe toestand is dat niet weergegeven.</i>

2.1	Op niveau 2 werd appartement C.2.01 gewijzigd van een 3-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement.
2.2	Op niveau 2 werden de 2 1-slaapkamerappartementen A2.1.01 en A2.1.07 samengevoegd naar 1 2-slaapkamerappartement A2.1.01. Het nieuwe appartement heeft een NVO van 122 m ² .
2.4	Op niveau 2 werd appartement A2.2.04 gewijzigd van een 2-slaapkamerappartement naar een 1-slaapkamerappartement.
2.5	Op niveau 2 werd appartement A2.2.06 gewijzigd van een 3-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement.
2.6	Op niveau 2 werd appartement A2.2.05 gewijzigd van een 3-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement.
3.1	Op niveau 3 werd appartement C.3.01 gewijzigd van een 3-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement.
3.2	Op niveau 3 werd appartement A2.3.04 gewijzigd van een 2-slaapkamerappartement naar een 1-slaapkamerappartement.
3.3	Op niveau 2-3 werd appartement A2.3.05 gewijzigd van een 3-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement.
Geen code	Op niveau 3 werd appartement A2.3.06 gewijzigd van een 3-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement.
4.2	Op niveau 4 werd appartement C.4.01 gewijzigd van een 3-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement. Het appartement werd tevens vergroot ca. 137 m ² NVO naar 143 m ² .
4.4	Op niveau 4 werd appartement A2.4.01 gewijzigd van een 2-slaapkamerappartement naar een 1-slaapkamerappartement. Het appartement werd tevens verkleind van ca. 78 m ² NVO naar 66 m ² .
4.5	Op niveau 4 ontbrak in de originele vergunning de indeling van appartement C.4.02. Dit werd nu ingetekend. Het appartement bleef een 2-slaapkamerappartement.
4.6	Op niveau 4 werd appartement A2.4.04 gewijzigd van een 3-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement.
4.8	Op niveau 4 werd appartement A2.4.05 gewijzigd van een 1-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement. Het appartement werd tevens vergroot van ca. 81 m ² NVO naar 93 m ² .
Geen code	Op niveau 4 werd appartement A2.4.02 vergroot van ca. 93 m ² NVO naar 100 m ² .
Geen code	Op niveau 4 werd appartement A2.4.03 verkleind van ca. 73 m ² NVO naar 68 m ² .

Overzicht m.b.t. wonen

	Vergunde toestand	Nieuwe toestand
1-slaap (appartementen)	11 = 27,5%	11 = 28,2%
2-slaap (appartementen)	13 = 32,5%	22 = 56,4%
3-slaap (appartementen)	13 = 32,5%	3 = 7,7%
4-slaap (eengezinswoningen)	3 = 7,5%	3 = 7,7%
Totaal	40	39

	Gebouw A2	Gebouw B	Gebouw C
--	-----------	----------	----------

1-slaap	8		3
2-slaap	12		10
3-slaap			3
4-slaap		3	

De gebouwen fase 1 bevatten in nieuwe toestand nog 9 bescheiden woningen (incl. 1 sociale woning) i.p.v. 11 (incl. 1 sociale woning). Dit zijn volgende appartementen: C.1.01 + C.1.05 (ook sociaal) + A2.2.03 + A2.2.04 + A2.3.01 + A2.3.03 + A2.3.04 + A2.3.07 + C.3.02.

De gemiddelde NVO van de appartementen steeg van 88,62 m² naar 91,39 m². Inclusief de eengezinswoningen in gebouw B stijgt dat van 90,53 m² naar 93,13 m².

Overzicht m.bt. niet-woonfuncties

	Vergunde toestand	Nieuwe toestand
Kantoor	4.618 m ² BVO	4.221 m ² BVO - 3.832 m ² in gebouw A1 - 389 m ² in gebouw A2
Diensten	200 m ² BVO	225 m ² BVO = dokterspraktijk
Detailhandel	1.751 m ² BVO	1.946 m ² BVO (of 1.120 m ² NHO) - 1.798 m ² Aldi (980 m ² NHO) - 127 m ² casco 1: Hoet (140 m ² NHO)
Reca	187 m ² BVO	355 m ² BVO - 187 m ² Taberna Bask - 168 m ² casco 2: Way

In de beschrijvende nota wordt vermeld dat gebouw A1 nu zo voorzien is dat per halve verdieping (verdieping 1 t.e.m. 8) andere gebruikers kunnen gevestigd worden. De plannen nieuwe toestand geven dat niet aan. Er wordt wel telkens tekstueel melding gemaakt van kantoormruimte A1.X.01 en A1.X.02 maar visueel bevindt er zich geen scheidingswand.

Wijzigingen m.b.t. parkeren

	Inrit
0.1	Het inritgebouw werd verbreed in de richting van de Doorgang der Hallegasten (zie verder, bouwtechnische wijzigingen). In vergunde toestand was de inrit zelf 6,05 m breed, incl. fietstrap. Momenteel is de inrit/autohelling 5,65 m breed, de fietstrap 1,30 m. De fietstrap is bereikbaar via de autohelling.
-1.9	Op niveau -1 werden beneden aan de inrit bijkomende kolommen voorzien i.f.v. verkeersgeleiding.
	Fietstrap en -goot
0.12 / -1.10	<i>In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat in het midden van de fietstrap naar niveau -1 een fietsgoot zal voorzien worden. Op de plannen van de nieuwe toestand is dat niet weergegeven. Op de plannen bevindt de fietsgoot zich aan de westzijde van de trap (rechts in de neerwaartse beweging).</i>
Geen code	De fietstrap met -goot naar niveau -0.5 werd gewijzigd.

	Fietslift
-2.6 / -3.2	De fietslift in gebouw A1 werd doorgetrokken van niveau -1 tot niveau -2. De liftput bevindt zich hierdoor ook tot niveau -3.
	Fietsparkeerplaatsen
0.3 / 0.4	Op het gelijkvloers werd de fietsenstalling (gebouw B en C) niet gerealiseerd.
0.5	Op het gelijkvloers werd de fietsenstalling (gebouw A2) niet gerealiseerd.
Geen code / -1.1	Op niveau -0.5 werd de inrichting van de fietsenstalling (gebouw A2, B en C) gewijzigd, zo ook de toegang ernaar toe (zie hoger). Op niveau -1 werd de tijdelijke fietsenstalling verwijderd. Deze werd voorzien in dossier 2014/20157, in afwachting van de gerealiseerde permanente stalling op niveau -0.5 in dossier 2017/03281.
Geen code	Op niveau -1 werd de fietsenstalling voor werknemers van Aldi beperkt verkleind en anders ingericht.
-1.2	Op niveau -1 werd bijkomende fietsenstalling voorzien voor alle bewoners/werknemers in het gebouw.
-1.4 / -2.6	Op niveau -1 werd de fietsenstalling (gebouw A1) verkleind, op niveau -2 werd er een bijkomende stalling voorzien.
	Autoparkeerplaatsen
Geen code	Op niveau -1 werden onder de opstelplaats voor distributiecabine gas en de hoogspanningscabine parkeerplaatsen anders geschikt.
-1.3 / -1.8	Op niveau -1 werden parkeerplaatsen toegevoegd en niet gerealiseerd.
-2.1 / -2.2 / -2.3 / -2.4 / -2.8 / -2.9	Op niveau -2 werden parkeerplaatsen en garageboxen anders geschikt.
-3.1 / -3.4	Op niveau -3 werden parkeerplaatsen anders geschikt.

Overzicht m.b.t. aantal, positie en toewijzing van de fietsstaanplaatsen:

	Vergunde toestand	Nieuwe toestand
Niveau -2		32 (A1 kantoor + optiek Hoet + Way) 54 (dubbellaags A1 kantoor + optiek Hoet + Way) 9 (buitenmaatse A1 kantoor)
Niveau -1	35 (A1 kantoor) 25 (werknemers Aldi) 60 (iedereen)	28 (dubbellaags A1 kantoor + optiek Hoet + Way) 21 (werknemers Aldi) 73 (bewoners C + dokterspraktijk + Taberna Bask + A2 kantoor) 19 (buitenmaatse alle bewoners + A2 kantoor)
Niveau -0.5	70 (A2, B en C bewoners)	70 (bewoners A2 en B)
Gelijkvloers	32 (dubbellaags B en C bewoners) 32 (dubbellaags A2 bewoners) 14 (bezoekers Aldi)	26 (bezoekers Aldi)

Openbaar domein	Overige bezoekers	Overige bezoekers
Totaal	254 + 14 bezoekers Aldi	306 + 26 bezoekers Aldi

Overzicht m.b.t. aantal en positie van de autostaanplaatsen:

	Vergunde toestand	Nieuwe toestand
Niveau -3	100	100
Niveau -2	64 + 25 boxen = 89 (op plan staan 67 plaatsen en 22 boxen getekend maar cfr. bijzondere voorwaarde moeten er 25 boxen zijn)	68 + 20 boxen = 88
Niveau -1 (Aldi)	62	62
Totaal	251 waarvan 19 plaatsen voor mindervaliden (6 voor Aldi + 13 voor overige gebruikers)	250 waarvan 18 plaatsen voor mindervaliden (9 voor Aldi + 9 voor overige gebruikers)

Wijzigingen m.b.t. toegangen en vloerpeilen

-1.3 / 0.2	Op het gelijkvloers en niveau -1 werd het rolpad, de opstelruimte voor winkelkarren en de toegangszone naar de Aldi gewijzigd ingericht.
0.6 / 1.8	De voorziene koper van gebouw A1 heeft afgehaakt waardoor het concept van het kantoorgebouw wijzigde. De inkomzone op het gelijkvloers werd aangepast: de interne ontsluitingstrap tussen het gelijkvloers en +1 werd niet gerealiseerd. De zone werd op het gelijkvloers ingericht als gemeenschappelijke inkomhal voor de circulatiekern. Links bevindt zich een detailhandel, rechts een reca-zaak (zie eerder, wijzigingen in programma).
0.5	Op het gelijkvloers werd de vormgeving van de inkomhal naar de verdiepingen (wonen) van gebouw A2 gewijzigd.
0.9	Op het gelijkvloers werd een bijkomende toegang voorzien tussen de dokterspraktijk en inkomhal gebouw C.
0.10	Op het gelijkvloers werd een bijkomende toegang voorzien tussen reca C.0.02 en inkomhal gebouw C.
0.11	Het vloerpeil van het gelijkvloers van gebouw C werd aangepast aan de omgevingsaanleg. T.h.v. de originele fietsenberging (nu dokterspraktijk) betrof dat een verlaging van 7.10 TAW naar 7.05 TAW, in de overige ruimtes is dat een verhoging van 6.92 TAW naar 7.05 TAW.
1.9 / 2.7 / 3.5 / 4.11 / 5.5 / 6.2 / 7.2 / 8.4	Op niveau 1 tot en met 8 werd de lifthal en het aangepast sanitair van gebouw A1 gewijzigd.
Geen code	Het vloerpeil van het gelijkvloers van gebouw A1 werd aangepast aan de omgevingsaanleg. De vloer werd verlaagd van 7.67 TAW naar 7.57 TAW.
Geen code	In de zuidelijke gevel aan de Fransevaart werd i.f.v. 'casco 2: horeca' een bijkomende toegangsdeur voorzien aan de Fransevaart. De opstap vanaf het openbaar domein bedraagt 37 cm cfr. detailsnede 8, de motivatienota geeft aan dat hiervoor een bijkomende traptrede zal aangevraagd worden

	<p>in een latere aanvraag m.b.t. het openbaar domein. <i>De aanvraag is verder onduidelijk m.b.t. de toegangsdeur naar de vergunde EHBO-ruimte aan de Fransevaart. De ruimte is niet gerealiseerd en opgenomen in de reca-zaak. Volgens het grondplan is deze niet meer aanwezig, volgens het gevelbeeld wel. De dorpelhoogte cfr. het gevelbeeld stemt ook niet overeen met het vloerpeil cfr. het grondplan.</i></p>
--	--

Wijzigingen m.b.t. terrassen

1.2	Op niveau 1 werd de binnentuin anders ontworpen. De oppervlakte groendak neemt beperkt toe met ca. 30 m ² NVO. De terrassen bij de appartementen A2.1.01, A2.1.02, C.1.04 en C.1.05 vergroten hierdoor elk ca. 10 tot 20 m ² NVO.
1.6	Op niveau 1 werd een gemeenschappelijk terras aan de Fransevaart niet gerealiseerd. Dit terras was bereikbaar via enkele trappen vanaf de binnentuin op niveau 1, de binnentuin werd doorgetrokken.
1.7 / 2.3 / 3.4 / 4.3 / 5.4 / 6.1 / 7.1 / 8.1	Op niveau 1 tot en met 8 werd het inpandig terras aan de Fransevaart, horende bij de kantoorvloer van gebouw A1, niet gerealiseerd. De ruimte werd in de kantoorruimte opgenomen.
2.4	Op niveau 2 werd het uitpandig terras bij appartement A2.2.04 (zie eerder, wijzigingen programma) beperkt verschoven en vergroot naar 10 m ² NVO.
2.5	Op niveau 2 werd bij de gewijzigde indeling van appartement A2.2.06 (zie eerder, wijzigingen in programma) het inpandig terras verkleind van ca. 8 m ² NVO naar 5,5 m ² .
3.2	Op niveau 3 werd het uitpandig terras bij appartement A2.3.04 beperkt verschoven en vergroot naar 10 m ² NVO.
Geen code	Op niveau 3 werd bij de gewijzigde indeling van appartement A2.3.06 (zie eerder, wijzigingen in programma) het inpandig terras verkleind van ca. 8 m ² NVO naar 5,5 m ² .
Geen code	Op niveau 3 werd het klein uitpandig terras aan het binnenplein bij appartement C.3.04 (ca. 1 m ²) niet gerealiseerd.
4.1 / 4.9 / 5.1	Op niveau 4 werd in appartement A2.4.01 de spiltrap naar, en het dakterras op, niveau 5 verwijderd. De terraszone op niveau 4 werd aangepast en uitgebreid met een bijkomend terras. De totale terrasoppervlakte werd verkleind van 40 m ² NVO naar 19 m ² .
4.7 / 4.10 / 5.2	Op niveau 4 werd in appartement A2.4.05 de spiltrap naar, en het dakterras op, niveau 5 verwijderd. De terraszone op niveau 4 werd verplaatst. De totale terrasoppervlakte werd verkleind van 40 m ² NVO naar 9 m ² .
Geen code	Op niveau 4 werd het uitpandig terras bij appartement A2.4.04 beperkt verschoven.
Geen code	Op niveau 4 werd het klein uitpandig terras aan het binnenplein bij appartement C.4.03 (ca. 1 m ²) niet gerealiseerd.
8.2 / 8.3	Op niveau 8 werden de 2 inpandige terrassen aan de zijde van de binnentuin, horende bij de kantoorvloer van gebouw A1, niet gerealiseerd. De ruimte werd in de kantoorruimte opgenomen.

Wijzigingen m.b.t. technische ruimtes en constructies, dienruimtes en bergingen

	Kleedruimte en lockers gebouw A1
-1.4	Op niveau -1 werden de kleedruimtes en lockers voor gebouw A1 gewijzigd ingericht.
	Afvallokalen
-2.3	Op niveau -2 werd het afvallokaal voor gebouw A2 beperkt verplaatst.
-1.5 / -1.7	Op niveau -1 werd het afvallokaal voor gebouw A1 verplaatst.
-1.6 / -2.5	Het afvallokaal voor gebouw C werd verplaatst van niveau -1 naar -2.
	Privatieve bergingen
-3.1 / -3.2 / -3.3 / -3.5 / -3.6 / -3.7	Op niveau -3 werden privatieve bergingen bijkomend voorzien en anders geschikt.
-2.3 / -2.4 / -2.5	Op niveau -2 werden privatieve bergingen bijkomend voorzien, niet gerealiseerd en anders geschikt.
-1.2	Op niveau -1 werden bijkomende bergingen voorzien voor de reca-ruimtes.
	Technische ruimtes
Geen code	Op niveau -2 en -3 werden de schachten, t.h.v. de circulatiekern voor gebouw A1, niet voorzien.
-1.5 / -2.2	De stookruimte voor gebouw A2 werd verplaatst van niveau -1 naar -2.
-1.6 / -2.4	De stookruimte voor gebouw C werd verplaatst van niveau -2 niveau -1.
-1.8 / -2.6 / -3.5 / 9.1	De stookruimte voor gebouw A1 op niveau -1 en -3 werd verplaatst naar het dak en niveau -2.
	Technische constructies
1.10	Op niveau 1 werden aan de zijde van de binnentuin luchtkokers toegevoegd i.f.v. luchtname en verluchting van de technische lokalen op -1 (overdrukinstallatie vluchtrappenhuizen, noodstroomlokaal). Hierdoor vervielen 2 ramen bij het kantoor in gebouw A1.

Wijzigingen i.f.v. brandweernormering

ALG.K.1	Er werd in de ondergrondse parkeergarage laadinfrastructuur voor elektrische wagens voorzien.
ALG.K.2	Er werden wijzigingen aan de rook- en warmteafvoerinstallatie doorgevoerd waardoor een aantal rookschermen niet voorzien werden.
-2.7	Ter hoogte van het onderhoudslokaal op niveau -2 werd een sas toegevoegd.
1.5	In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er op niveau 1 een doorgang/sas gerealiseerd wordt tussen de kantoormuimte A2.1.03 en A1.1.01. <i>Op de plannen nieuwe toestand is dat niet weergegeven.</i>
Geen code	In de beschrijvende nota wordt vermeld dat gebouw A1 nu zo voorzien is dat per halve verdieping (verdieping 1 t.e.m. 8) andere gebruikers kunnen gevestigd worden. De plannen nieuwe toestand geven dat niet aan. Er wordt wel telkens tekstueel melding gemaakt van kantoormuimte A1.X.01 en A1.X.02 maar visueel bevindt er zich geen scheidingswand.

Wijzigingen m.b.t. riolering en hemelwater

-1.3	Op niveau -1 werd een het hemelwaterbuffervolume voor gebouwen A2, B en C beperkt verplaatst en vergroot van 40.000 liter naar 78.000 liter.
-1.6 / -1.8	De hemelwaterput van 37.500 liter voor gebouw A1 werd verplaatst en vergroot tot 40.000 liter.
-1.4 / -1.8	De septische put voor gebouw A1 en C werd verplaatst zodat die volledig op privaat domein zit. De put werd ook vergroot tot een minimum van 45.000 liter.
Geen code	De riolering werd niet voorzien op niveau -3 maar niveau -1.
Geen code	De aanvraag voorziet spuiers die afwateren op het openbaar domein.

Bouwtechnische wijzigingen (incl. gabariet en/of innames openbaar domein)

ALG.K.3	In de vergunde situatie lagen de vloeren van de parkeergarage onder helling vanaf de Brusselsesteenweg richting Fransevaart, dit is nu niet meer het geval. Door een reorganisatie van het gelijkvloers was het mogelijk een langer rolpad te voorzien waardoor de ondergrondse lagen reeds tegenaan de Brusselsesteenweg met de nodige diepte gerealiseerd konden worden.
-1.2	T.h.v. het pleintje aan de Fransevaart gebeurde een ondergrondse inname onder het openbaar domein vanaf niveau -1 i.p.v. niveau -2. De gronddekking op deze ondergrondse bouwlaag onder het openbaar domein bedraagt 1,5 m + 10 cm beschermingslaag in schraal beton.
-1.11	De voorstortwanden bevinden zich langsheen de Doorgang der Hallegasten, de Brusselsesteenweg en de Fransevaart op een hoogte van minder dan 1m (40cm tot 82cm) onder het openbaar domein en met een uitsteek tussen 20 cm en 35 cm voorbij de rooilijn.
0.1	Het inritgebouw werd verbreed van ca. 6,65m naar ca. 8,40m in de richting van de Doorgang der Hallegasten. In de vergunde toestand werd de inrit voorzien tussen 2 aanpalende burens, waaronder het pand Brusselsesteenweg 208 aan de westzijde. Dit pand werd met vergunning 2015/03015 gesloopt. Het inritgebouw werd hierna zonder vergunning verbreed.
Geen code	Het ondergronds volume van de inrit heeft verscheidene opstaande wanden die zeer ondiep zitten of zelfs boven het openbaar domein uitkomen (zie snede 4, 6 en 7). <i>Dit zal gewijzigd worden in fase 2 en ligt niet voor ter regularisatie.</i>

Wijzigingen in gevelbeeld

	Algemeen
ALG.B.1	Alle gevels kenden volgende wijzigingen: 1/ De plintheogte in blauwe hardsteen werd verlaagd en vervangen naar prefab beton. 2/ Raamverdelingen op de verdiepingen wijzigden beperkt t.g.v. achterliggende grondplanwijzigingen. 3/ Gevelopeningen wijzigden plaatselijk met enkele centimeters t.g.v. uitgetekende metselverbanden nadat steenmaten gekend waren bij aanbestedingsdossier.

	4/ De plannen vermelden bij verscheidene appartementen enkele zonneluifels maar zijn hierin niet eenduidig.
	Gebouw A1
Geen code	De toegangsdeur naar gebouw A1 vanaf de Brusselsesteenweg wijzigde van een dubbele naar een enkele deur. Er werd tevens claustra voorzien in het metselwerk, i.f.v. de bovenverluchting van de fietslift.
Geen code	De gevelindeling t.h.v. 'casco 1: detailhandel' gewijzigd. Er werd onder meer een plint in prefab beton voorzien en een rechtstreekse toegangsdeur aan de Brusselsesteenweg.
Geen code	De gevelindeling t.h.v. de toegangszone aan de Fransevaart wijzigde.
Geen code	De gevelindeling t.h.v. 'casco 2: horeca' wijzigde. Er werd onder meer een plint in prefab beton voorzien, in de zuidelijke gevel aan de Fransevaart wordt tevens een bijkomende toegangsdeur aan de Fransevaart. De opstap vanaf het openbaar domein bedraagt 37 cm cfr. detailsnede 8, de motivatienota geeft aan dat hiervoor een bijkomende traprede zal aangevraagd worden in een latere aanvraag m.b.t. het openbaar domein. <i>De aanvraag is verder onduidelijk m.b.t. de toegangsdeur naar de vergunde EHBO-ruimte aan de Fransevaart. De ruimte is niet gerealiseerd en opgenomen in de reca-zaak. Volgens het grondplan is deze niet meer aanwezig, volgens het gevelbeeld wel. De dorpelhoogte cfr. het gevelbeeld stemt ook niet overeen met het vloerpeil cfr. het grondplan.</i>
Geen code	De gevelopeningen van de verdwenen inpandige terrassen werden ingevuld met ramen. Op niveau 8 werden tevens 2 inpandige terrassen aan het binnenplein opgenomen in het volume. De uiterste openingen, tegenaan de circulatiekern, werden niet ingevuld met een raam maar volledig gedicht.
Geen code	Enkele ramen op niveau 1, georiënteerd naar de gemeenschappelijke binnentuin, zijn ventilatieopeningen geworden.
Geen code	Alle raamopeningen in de trappenhal, aan de zijde van het binnenplein, werden niet gerealiseerd.
Geen code	In de Doorgang der Hallegasten werd het raam rechts van de toegang naar gebouw B, behorende bij de Aldi, gedicht.
9.2	Het esthetisch scherm op het dak van gebouw A1 werd tussen as C1 en D1 niet gerealiseerd. De dakplaat werd in deze zone lager waardoor de technische installaties lager zitten en een visueel scherm op deze plaats niet meer nodig was.
	Gebouw A2
Geen code	De toegangspoort naar de laad- en loszone voor Aldi wijzigde van een hekwerk naar een aluminium bronzen sectionaalpoort.
1.6	Op niveau 1 werd een gemeenschappelijk terras aan de Fransevaart niet gerealiseerd. De gevel werd op deze plek opgetrokken cfr. de naastliggende vergunde hoogte.
2.4 / 3.2 / geen code	Op niveau 2, 3 en 4 werden enkele uitpandige terrassen aan de gevelzijde van het binnenplein beperkt verschoven en vergroot.
	Gebouw C
5.3	Op het dak van gebouw C werd een deel van de gecombineerde koel/verwarmingsinstallatie voorzien voor Aldi. Hierrond werd een

	esthetisch scherm geplaatst, naar analogie met het scherm op het dak van gebouw A1. Het scherm heeft een TAW van ca. 26,92 m.
Geen code	Op niveau 3 en 4 werden telkens een klein uitpandig terrassen (ca. 1 m ²) niet gerealiseerd.

Regularisatie publiciteit Aldi en het voorzien van bijkomende publiciteit

De gevraagde publiciteit betreft deels een regularisatie (Aldi) en deels het bijkomend voorzien van publiciteit.

Algemeen (nieuw)	
P.1.1	T.h.v. de Fransevaart, boven de toegang tot gebouw A1 op een hoogte van ca. 4,70 m boven het openbaar domein, worden antracietkleurige doosletters 'KEIZERSPOORT' gevraagd. Het geheel is 7,40 m breed, 50 cm hoog. Het geheel steekt maximaal ca. 10 cm uit voorbij de gevel. <i>Dit is niet duidelijk op de plannen of het Omgevingsloket maar blijkt uit de nota. De bestaande gevel steekt tevens reeds > 1 m uit voorbij de rooilijn, de exacte uitsteek verschilt op de toegevoegde plannen. De totale uitsteek (gevel + publiciteit) is bijgevolg niet duidelijk.</i>
P.1.2	T.h.v. de Brusselsesteenweg, op de teruggetrokken gevel van gebouw A1 (privaat domein) en boven de ramen van de 8 ^e verdieping, worden antracietkleurige doosletters 'KEIZERSPOORT' gevraagd. Het geheel is 7,40 m breed, 50 cm hoog.
P.1.3	T.h.v. de zuidelijke gevel langs de Fransevaart, op de teruggetrokken gevel van gebouw A1 (privaat domein) en boven de ramen van de 8 ^e verdieping, worden antracietkleurige doosletters 'KEIZERSPOORT' gevraagd. Het geheel is 7,40 m breed, 50 cm hoog.
Aldi (regularisatie)	
P.2.1	Tegenaan de Brusselsesteenweg, links van de fietsenstalling voor bezoekers, bevindt zich het lichtgevend Aldi-logo op een hoogte van ca. 1,52 m boven het openbaar domein. Het logo is 1,43 m breed, 1,5 m hoog en steekt 14 cm uit voorbij de rooilijn.
P.2.2	T.h.v. de Brusselsesteenweg, in de fietsenstalling voor bezoekers (privaat domein), bevindt zich het lichtgevend Aldi-logo op een hoogte van ca. 1,52 m boven het openbaar domein. Het logo is 1,43 m breed en 1,5 m hoog.
P.2.3	Tegenaan de Brusselsesteenweg, boven de inkomzone, bevinden zich lichtgevende doosletters 'ALDI' op een hoogte van ca. 3,65 m boven het openbaar domein. Het geheel is 1,66 m breed, 40 cm hoog en steekt 10 cm uit voorbij de rooilijn. <i>Dit laatste is niet duidelijk op de plannen maar blijkt uit de nota en de gegevens in het Omgevingsloket.</i>
P.2.4	Tegenaan de Doorgang der Hallegasten, boven de inkomzone, bevinden zich lichtgevende doosletters 'ALDI' op een hoogte van ca. 3,65 m boven het openbaar domein. Het geheel is 1,66 m breed, 40 cm hoog en steekt 10 cm uit voorbij de rooilijn. <i>Dit laatste is niet duidelijk op de plannen maar blijkt uit de nota en de gegevens in het Omgevingsloket.</i>
P.7.1	T.h.v. de Brusselsesteenweg, boven de inrit en op een hoogte van ca. 3,33 m boven het openbaar domein, wordt een lichtgrijs uithangsbord gevraagd ter aanduiding van de private parking (in witte letters) en met het logo van

	Aldi. Het bord is 3m breed, 1,2 m hoog. <i>De uitsteek ten aanzien van de rooilijn is niet gekend.</i>
	Optiek Hoet (nieuw)
P.3.1	Tegenaan de Brusselsesteenweg, boven het tweede raam van links, worden lichtgevende doosletters 'OPTIEK' gevraagd op een hoogte van ca. 3,32 m boven het openbaar domein. Het geheel is 1,51 m breed, 30 cm hoog en steekt 10 cm uit voorbij de rooilijn. <i>Dit laatste is niet duidelijk op de plannen maar blijkt uit de nota en de gegevens in het Omgevingsloket.</i>
P.3.2	Tegenaan de Brusselsesteenweg, boven het derde raam van links (naast de toegangsdeur), worden lichtgevende doosletters 'HOET' gevraagd op een hoogte van ca. 3,32 m boven het openbaar domein. Het geheel is 1,12 m breed, 30 cm hoog en steekt 10 cm uit voorbij de rooilijn. <i>Dit laatste is niet duidelijk op de plannen maar blijkt uit de nota en de gegevens in het Omgevingsloket.</i>
P.3.3	Tegenaan de Fransevaart, boven het meest linkse raam, worden lichtgevende doosletters 'OPTIEK' gevraagd op een hoogte van ca. 3,30 m boven het openbaar domein. Het geheel is 1,51 m breed, 30 cm hoog en steekt 10 cm uit voorbij de rooilijn. <i>Dit laatste is niet duidelijk op de plannen maar blijkt uit de nota en de gegevens in het Omgevingsloket.</i>
P.3.4	Tegenaan de Fransevaart, boven het tweede raam van links, worden lichtgevende doosletters 'HOET' gevraagd op een hoogte van ca. 3,30 m boven het openbaar domein. Het geheel is 1,12 m breed, 30 cm hoog en steekt 10 cm uit voorbij de rooilijn. <i>Dit laatste is niet duidelijk op de plannen maar blijkt uit de nota en de gegevens in het Omgevingsloket.</i>
P.3.5	Langsheen de Brusselsesteenweg wordt achter het meest linkse raam een lichtgevend kader gevraagd met het logo van de optiekzaak. Het kader is 1,20 m breed en 1,60 m hoog.
P.3.6	Langsheen de Fransevaart wordt achter het meest linkse raam een lichtgevend kader gevraagd met een zaakgebonden publiciteit (verkoopswaaren). Het kader is 1,20 m breed en 1,60 m hoog. <i>Veelal is dergelijke inrichting dynamisch verlicht, de aanvraag verduidelijkt niet of dit hier het geval is.</i>
P.3.7	Langsheen de Fransevaart wordt t.h.v. het tweede raam van links tevens het logo en de naam van de optiekzaak gevraagd. Het logo is ca. 0,60 m ² groot. <i>Het is niet duidelijk of dit een bestickering tegen het glas betreft (cfr. de motivatienota) of een verlichte publiciteit achter glas (cfr. de gegevens in het Omgevingsloket).</i>
	Groepsartsenpraktijk Keizerpoort (nieuw)
P.6.1	Tegenaan de Doorgang der Hallegasten, op de hoek met het pleintje aan de Fransevaart, wordt een niet-verlicht rood kruis gevraagd op een hoogte van ca. 4,10 m boven het openbaar domein. Het geheel is 50 cm breed en 50 cm hoog. Het is steekt 60 cm uit voorbij de rooilijn.
Geen code	Tegenaan 2 ramen langsheen de Doorgang der Hallegasten en tegenaan 3 aan het pleintje van de Fransevaart, bevindt een sticker met het logo van de huisartsenpraktijk Keizerpoort (telkens 0,35 m ²)
	Taberna Bask
Geen code	<i>Op gevelaanzicht 4 is een uitstekende publiciteit zichtbaar t.h.v. het pleintje aan de Fransevaart. Deze publiciteit hoort vermoedelijk bij Taberna Bask</i>

maar kreeg geen code en staat ook niet in het Omgevingsloket aangevraagd. De motivatienota geeft tevens aan dat deze reca-zaak nog geen publiciteit aanvraagt. Dit ligt dus niet voor ter aanvraag.

1.4. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft een kleine verandering aan een bestaande vergunning van fase I project Keizerspoort.

De inrichting (14387) werd vergund op 5 maart 2015 voor 20 jaar. Daarna werd er een bemaling aangevraagd op inrichtingsnummer 20180809-0044, de bemaling is ondertussen afgelopen en er werd verder gegaan met dit bestaande inrichtingsnummer.

Volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- er wordt een noodstroomvoorziening van 220 kVA (ipv 280 kVA) voorzien gekoppeld aan een dieseltank van 0,258 ton (ipv 8,32 ton)
- er werden meerdere koelinstallaties voorzien (+ 166 kW tot 466 kW)
- er werden meerdere stookinstallaties voorzien (+572 kW tot 972 kW)

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
12.1.1.2°b)	wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van meer dan 200 kVA tot en met 10.000 kVA als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied ligt noodstroomvoorziening klasse 2 Verandering	-60 kVA
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) koelmachines voor kantoorgebouw klasse 2 Verandering	166 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevaarcategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlammpunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton opslagtank diesel voor noodstroomvoorziening klasse 3 Verandering	-8,327 ton
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas In de gerealsieerde situatie zijn 3 stookruimtes (elke stookinstallatie is voorzien van twee ketels) voorzien: - Kantoorgebouw blok A1: 200 kW => 2 x 200 kW - Appartementengebouw blok A2: 100 kW => 2 x 166 kW - Appartementengebouw blok C: 100 kW => 2x 120 kW klasse 3 Verandering	572 kW

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.2.2°a) | ongewijzigd t.o.v. van vergunning | 5400 m²/jaar

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

12.2.1 | transformator - andere dan 15.5 en 19.8 (van 100 kVA tot en met 1000 kVA)_kantoorgebouw 800 kVA | parking 400 kVA | Aldi 200 kVA | 1400 kVA
 31.1.2.b | vast opgestelde motoren (meer dan 100 kW tot en met 500 kW) volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied | 280 kW

1.5. Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteit

De cijfers in de toelichtende nota en overzichtstabellen voor het stedenbouwkundig luik in het dossier en de MOBBER verschillen van de data in het kleinhandelsluik. Ondergaande cijfers zijn gebaseerd op het kleinhandelsluik en worden als voorwerp van de aanvraag beschouwd.

De aanvraag omvat 2 bestaande handelszaken in de plint van het project Keizerspoort fase 1. De 2 reeds aanwezige commerciële units betreffen een supermarkt (Aldi) met een in 2014 vergunde oppervlakte van 980 m² en een Optiek (Hoet) met een in 2014 vergunde oppervlakte van 139,5 m². Beide handelszaken worden nu samengevoegd tot een handelsgeheel. Binnen de nieuwe vergunning wordt de optiek herleid tot 127 m².

In fase 2 van het project Keizerspoort zal het handelsgeheel uitgebreid worden met nieuwe commerciële ruimtes, hiervoor wordt nog een verkavelingsvergunning aangevraagd. Over de units in fase 2 is nog geen info beschikbaar over oppervlakte en type handel of categorieën van de toekomstige units. *Fase 2 maakt geen deel uit van deze vergunning desondanks hier in de aanvraag melding van wordt gemaakt.*

Handelsgeheel ter aanvraag

Binnen fase 1 van het project Keizerspoort vormen Aldi en Hoet 2 commerciële units binnen een aaneengesloten bebouwing, en deel uitmakend van dezelfde omgevingsvergunning. Het gaat hier bijgevolg om de oprichting van een nieuw handelsgeheel waar in fase 2 vermoedelijk nog een aantal commerciële units aan toegevoegd zullen worden.

Volgende tabel detailleert het project voor het handelsgeheel ter aanvraag in termen van netto handsoppervlakte die worden vertaald in de wettelijke categorieën van het IHB.

Vanaf 4 maart 2024 zijn dat 6 categorieën voorzien binnen een kleinhandelsvergunning, zijnde:

- categorie 1: verkoop van voeding;
- categorie 2: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;
- categorie 3: verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;
- categorie 4: verkoop van vervoers- en transportmiddelen;
- categorie 5: verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°;
- categorie 6: verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°.

Categorie IHD	Vergund toestand	Nieuw toestand	TOTAAL per categorie
1. verkoop van Voeding	686 m ² (ALDI)	686 m ² (ALDI)	686 m²
2. verkoop van goederen voor persoonsuitrusting	147 m ² (ALDI) 139,5 m ² (Optiek)	147 m ² (ALDI) 127 m ²	274 m²

		(Optiek)	
3. verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw	/	/	/
4. verkoop van vervoers- en transportmiddelen	/	/	/
5. verkoop van volumineuze goederen	/	/	/
6. verkoop van niet-volumineuze goederen	147 m ² (ALDI)	147 m ² (ALDI)	147 m²
TOTAAL	1.119,5 m²	1.107 m²	1.107 m²

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend voor het gehele project Keizerspoort (fase 1 + 2):

Stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen

- Op 20/06/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de tijdelijke huisvesting van een winkelruimte met toegangsweg, de tijdelijke aanpassing van een kantoorgebouw tot woning met onderdoorgang en de permanente sloop van een gedeelte van otc-kantoor en loods en de sloop van een woning. (2013/20062) – **deze vergunning werd deels niet uitgevoerd (met name de onderdoorgang)**
- Op 25/09/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 33 appartementen, ca. 4400m² kantorenprogramma, ca. 2050m² commercieel programma en 251 parkeerplaatsen in een ondergrondse garage in ontwikkelingsfase i van het masterplan keizerpoort, zoals voorgelegd aan het college. (2014/20157) = **fase 1A**
- Op 05/03/2015 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een kantoorgebouw/commerciële ruimte (horeca)/2 woongebouwen/ondergrondse parking. (14387/E/1)
- Op 27/05/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 3 woningen/handelshuizen met bijgebouwen. (2015/03015) = **sloop ifv fase 1**
- Op 01/10/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de heraanleg van een bestaande weg met bijhorende riolering en groenzones. (2014/20264)
- Op 23/08/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de bouw van 4 appartementen, 3 eengezinswoningen en een commerciële ruimte van ca. 173 m², voortbouwend op bouwvergunning voor fase 1a, gekend onder nr. 2014/20157, in ontwikkelingsfase 1 van het masterplan keizerpoort, zoals voorgelegd aan het college op 2 december 2011. (2017/03281 Dig) = **fase 1B**

Omgevingsvergunningen

- Op 06/09/2018 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling en een pompput. (OMV_2018096535)

- Op 29/10/2020 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een werfinrichting voor de bouw van ondergrondse parkeergarage, appartementen, commerciële ruimtes en kantoorruimtes. (OMV_2020122447)
- Op 06/05/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegeniswerken en omgevingsaanleg voor project "Keizerpoort fase 1". (OMV_2020069228) = **omgevingsaanleg fase 1**
- Op 17/05/2023 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een supermarkt (Aldi Iedeberg). (OMV_2023052426)
- Op 17/05/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van gebouwen en verhardingen. (OMV_2023007463) = **sloop ifv fase 2**
- Op 31/08/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de horecafunctie naar een groepspraktijk voor huisartsen. (OMV_2023074759) = **fase 1**

Verkavelingsvergunningen

Op 25/04/2013 werd na administratief beroep door de deputatie een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het splitsen van percelen in 2 loten (lot 1 = kantoorfuncties en lot 2 = eengezinswoningen + commerciële ruimtes + kantoorfuncties). (2012 GB 130/00/V) = **fase 1**

- Op 07/10/2014 werd deze beslissing vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
- Op 12/02/2015 werd door de deputatie de verkaveling opnieuw vergund.
- Tegen deze beslissing werd opnieuw beroep ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Op 14 december 2017 wordt door de deputatie aktegenomen dat er wordt verzaakt aan de verkavelingsvergunning. De verkavelingsvergunning is niet langer van toepassing.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent Gewestwegen

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 23 januari 2025 onder ref. AV/411/2025/00090. Het volledige advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en maakt integraal onderdeel uit van deze beoordeling.

Besluit:

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

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

3.2. Brandweerzone Centrum

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 februari 2025 onder ref. 071028-011/MLE/2025. Het volledige advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en maakt integraal onderdeel uit van deze beoordeling.

Besluit:

Negatief advies, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Er moet voldaan worden aan alle voorwaarden uit brandpreventieverslag 071028-002/PV/2023 bij omgevingsaanvraag 2023074759, brandpreventieverslag 020156-021/JC/2020 bij omgevingsaanvraag 2020069228, brandpreventieverslag 020156-020/DVDS/2018 bij omgevingsaanvraag 2017056258 en brandpreventieverslag 020156-017/CL//2014 bij omgevingsaanvraag 2014/20157.*
- *Alle opmerkingen uit controleverslag 071028-003/PV/2023 van controles op 24.10.2023 en 30.06.2023 ter plaatse moeten weggewerkt worden.*
- *Met de herindelingen van de ondergrondse bouwlagen en met gesloten rookgordijnen meten we afstanden groter dan 45 m tot een uitgang in de parking op elke bouwlaag in de parking. Ofwel wordt dit aangepast mits bijkomend ontwerp onderzoek ofwel wordt hierop een afwijking aangevraagd en bekomen bij FOD Binnenlandse Zaken.*
- *De afstanden van het magazijn met inpandige loskade van de Aldi zijn te groot. Ofwel wordt dit aangepast en een extra uitgang voorzien ofwel wordt hierop een afwijking bij FOD Binnenlandse Zaken aangevraagd en bekomen.*
- *Er moet een deur als uitgang voorzien worden in de poort van de loskade van Aldi.*
- *Er moet een sas voorzien worden tussen het magazijn met inpandige loskade van de Aldi en de winkelruimte van Aldi. Dit sas heeft zelfsluitende deuren EI₁ 30.*
- *Voor de toren A1 moeten er ofwel evacuatiewegen voorzien worden tussen de 2 trappenhuisen conform art 4.4.3 uit bijlage 4/1 van het KB basisnormen, met wanden EI30 en deuren EI₁ 30 zowel in de ondergrondse bouwlagen, als de bovengrondse bouwlagen ofwel moeten deze compartimenten uitgerust worden met een automatische blussing type sprinkler en automatisch branddetectie van het type totale bewaking.*
- *De bouwlagen van de kantoren mogen niet opgesplitst worden in 2 aparte ruimtes voor 2 verschillende gebruikers zonder dat er een brandwerende afgesloten evacuatieweg komt die beide trappenhallen met elkaar verbindt. Elke gebruiker moet altijd toegang hebben tot beide trappenhallen zonder door een ruimte te moeten gaan van een andere gebruiker.*
- *Op -03 moet ofwel een sas voorzien worden tussen de bergingen BB -3.01, BB -3.02 en BB -3.03 en de parking ofwel een zelfsluitende brandwerende deur EI₁ 60 i.p.v. EI₁ 30.*
- *De wanden van het sas tussen de bergingen van A2 (MG) en de bergingen van A1 (HG) moeten EI120 hebben i.p.v. EI60.*

- De wanden van de afvalberging voor blok A1 op de -01 en de wanden van het sas moeten EI240 hebben i.p.v. EI60. Dit zijn wanden tussen een MG en een HG.
- De deur tussen de parking en de ruimte onder het rolpad moet een zelfsluitende brandwerende deur EI₁ 60 zijn i.p.v. EI₁ 30.
- De deuren van casco 1 en casco 2 die op het gelijkvloers van A1 uitgeven op de inkomhal moeten zelfsluitende deuren EI₁ 60 zijn.
- Het dak van de schacht in blok A2 binnen de 5 m van de gevel van A1 moet E120 hebben.
- Als er op de +01 geen verbinding komt tussen het kantoor van gebouw A1 en A2 moet de volledige wand (R)EI 240 hebben. Indien er een verbinding komt moet het sas voldoen aan de eisen cfr art 1.3 van bijlage 4/1 van het KB.
- Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.
- Opmaak interventieplan.

3.3. De Lijn

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 17 januari 2025. Op 28 februari 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.4. Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Maritieme Toegang

Geen advies van **Departement Mobiliteit en Openbare Werken - Maritieme Toegang** afgeleverd op 17 januari 2025 zonder referentie.

De locatie van de aanvraag ligt buiten het Gentse zeehavengebied en buiten het ambtsgebied van Maritieme Toegang.

3.5. De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West** afgeleverd op 24 februari 2025 zonder referentie.

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

3.6. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 21 februari 2025 onder ref. AD-25-069. Het volledige advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en maakt integraal onderdeel uit van deze beoordeling.

Samenvatting:

DRINKWATER

Volgens de ontwerpplannen zijn waterlokalen voorzien op verdiep -1 (ondergrondse parkeergarage).

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

RIOLERING

Huidige aanvraag betreft een wijziging van omgevingsvergunning van onderstaande dossiers

- fase 1a, eerder vergund met stedenbouwkundige vergunning nr.: 2014/20157
- fase 1b, eerder vergund met stedenbouwkundige vergunning nr. : 2017/03281Dig,

Deze wijzigingen zijn een gevolg van uitvoering van de werken.

Volgende wijzigingen inzake private riolering zijn uitgevoerd: niveau -1: de buffervoorziening voor hemelwater, de septische put en de bijhorende pompputten waren voorzien onder het openbaar domein en dit werd aangepast zodat de toegang tot deze voorzieningen en installaties vanaf privé-domein kan gebeuren.

De wijzigingen ten opzichte van de eerder vergunde situatie hebben geen invloed op de wijze waarop omgegaan wordt met oppervlaktewater en afvalwater.

3.7. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 28 januari 2025 onder ref. 10191. Het volledige advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en maakt integraal onderdeel uit van deze beoordeling.

Advies:

Noodzaak van een ASTRID-indoordekking : JA.

De beslissing is: **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**

Motivering

Gezien de grote oppervlakte van de ondergrondse verdiepingen (-1, -2 & -3) en de hoge bezetting van de detailhandel Brusselsesteenweg 12 + Horeca C.0.02 en kantoorruimte C.0.01 welke niet gecompartmenteerd zijn van elkaar, heeft de commissie beslist dat er in de ondergrondse verdiepingen en de hoge bezetting van de detailhandel Brusselsesteenweg 12 + Horeca C.0.02 en kantoorruimte C.0,01 ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn. De hoger gelegen kantoren en private woningen vallen buiten de criteria, en hebben geen verplichting tot ASTRID indoordekking. De commissie geeft nog mee ter verduidelijking van hun beslissing, dat RF compartimentering **GEEN** radiosignaal compartimentering is.

3.8. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. 5000089989. Het volledige advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en maakt integraal onderdeel uit van deze beoordeling.

Samenvatting:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit.

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>

3.9. IVAGO – Coördinator Afvalsystemen

Geen tijdig advies van **Ivago - Coördinator Afvalsystemen**. De adviesvraag is verstuurd op 17 januari 2025. Op 28 februari 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.10. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref. JMS 637005. Het volledige advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en maakt integraal onderdeel uit van deze beoordeling.

Samenvatting:

- 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.

3.11. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 20 januari 2025 zonder referentie. Het volledige advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en maakt integraal onderdeel uit van deze beoordeling.

Samenvatting:

- *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 een aanvraag in te dienen via volgende link => [Aanpassingswerken | wyre](#)*
- *Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (zie punt 2 HISTORIEK, VERKAVELINGSVERGUNNINGEN).

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

In het gemeenteraadsbesluit is een overgangsbepaling voorzien: de nieuwe voorschriften rond fietsparkeren bij wonen en studentenhuisvesting zijn van toepassing op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 augustus 2024. Deze aanvraag werd ingediend op 12 juli 2024 waardoor m.b.t. fietsparkeren voor wonen het oude artikel 4.12 van toepassing is.

Het ontwerp is **deels wel en deels niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, **of kan door onduidelijkheid niet getoetst worden.**

Artikel 2.2

Gebouwen, de toegang tot die gebouwen en de weg naar die toegang worden zodanig ontworpen dat de wijzigingen aan het openbaar domein, zowel in aanleg als in gebruik, tot een minimum beperkt worden.

Artikel 2.13

Elk niveauverschil tussen een privaat perceel en de openbare weg moet in eerste instantie en zeker bij nieuwbouw opgelost worden door het niveauverschil op het privaat terrein weg te werken.

Het aanbrengen van een vaste constructie zoals een trap of een vaste helling op de openbare weg om het niveauverschil naar het private perceel of gebouw weg te werken, is dus verboden. In geval van verbouwing van een gebouw waarbij het technisch te ingrijpend is om aanpassingen in functie van toegankelijkheid volledig intern op te vangen, is een afwijking mogelijk als het goed functioneren van het voorliggend openbaar domein niet in het gedrang komt. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.

TOETSING: ongunstig, geen toetsing mogelijk t.g.v. onduidelijkheid:

De toegangen naar 'casco 2: horeca' en de daarvoor eventuele aanpassingen aan het openbaar domein zijn onduidelijk.

1/ De vloer in 'casco 2: horeca' in gebouw A1 werd verlaagd van 7.67 TAW naar 7.57 TAW. Deze verlaging was noodzakelijk om t.h.v. de inkomhal van gebouw A1 een juiste aansluiting te vinden met het peil aan de Fransevaart (7.55 TAW).

2/ In 'casco 2: horeca' wordt in de zuidelijke gevel aan de Fransevaart tevens een bijkomende toegangsdeur gevraagd die rechtstreeks verbinding geeft met het openbaar domein. Deze deur is cfr. detailsnede 8 niet toegankelijk aangezien een opstap vereist is van 37 cm, de motivatienota geeft aan dat hiervoor een bijkomende traprede zal aangevraagd worden in een latere aanvraag m.b.t. het openbaar domein. De aanvraag is verder onduidelijk m.b.t. de toegangsdeur naar de vergunde EHBO-ruimte aan de Fransevaart. De ruimte is niet gerealiseerd en opgenomen in de reca-zaak. Volgens het grondplan is deze niet meer aanwezig, volgens het gevelbeeld wel. De dorpelhoogte cfr. het gevelbeeld stemt ook niet overeen met het vloerpeil cfr. het grondplan.

Gezien de onduidelijkheid kunnen de gevelwijzigingen in de zuidelijke gevel aan de Fransevaart momenteel niet aanvaard worden. Er is verduidelijking vereist.

Er wordt in functie hiervan meegegeven dat, aangezien dit project een nieuwbouw betreft, cfr. artikel 2.2 en 2.13 van het algemeen bouwreglement op deze plaats geen trappen voorzien kunnen worden op het openbaar domein. Hoogteverschillen tussen privaat en openbaar domein moeten op eigen terrein opgevangen worden. Dit is daarenboven ook in overeenstemming met de bijzondere voorwaarde nr. 20 zoals opgelegd in de originele vergunning 2014/20157 (fase 1a): 'De vloerpeilen in het gebouw moeten afgestemd zijn op de peilen van het (toekomstige) openbaar domein. [...] De verantwoordelijkheid in geval van moeilijke of onmogelijke toegang, ligt bij de bouwheer.'

Artikel 2.3

Onder het openbaar domein zijn nieuwe ondergrondse ruimtes niet toegestaan. Dit artikel heeft betrekking op ondergrondse toegankelijke ruimtes en geldt niet voor ondergrondse technische infrastructuur. Mits akkoord van de wegbeheerder en op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.

Artikel 2.4

De gevelmuren die tegen de rooilijn 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. Tot een diepte van 1 meter is een uitsprong van een fundering over de rooilijn verboden. Vanaf een diepte van 1 meter mag de uitsprong van de fundering maximum 15 centimeter bedragen.

TOETSING: afwijking toegestaan:

In de vergunde toestand van fase 1 werden reeds verscheidene private ondergrondse innames onder openbaar domein toegestaan. Bij uitvoering werden echter 2 bijkomende innames voorzien:

- T.h.v. het pleintje aan de Fransevaart gebeurde een ondergrondse inname onder het openbaar domein vanaf niveau -1 i.p.v. niveau -2. Aangezien de gronddekking op deze ondergrondse bouwlaag blijvend 1,5 m onder het openbaar domein bedraagt kan hiermee akkoord gegaan worden, cfr. de historiek in het dossier en besprekingen in het voortraject.
- De voorstortwanden bevinden zich langsheen de Doorgang der Hallegasten, de Brusselsesteenweg en de Fransevaart op een hoogte van minder dan 1m (40cm tot 82cm) onder het openbaar domein en met een uitsteek tussen 20 cm en 35 cm voorbij de rooilijn. Gezien dit gebeurde om stabiliteitstechnische redenen kan hiermee akkoord gegaan worden.

Het ondergronds volume van de inrit heeft verscheidene opstaande wanden die zeer ondiep zitten of zelfs boven het openbaar domein uitkomen (zie snede 4, 6 en 7). Dit zal gewijzigd worden in fase 2 en ligt niet voor ter regularisatie.

Artikel 2.7

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

- *tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.*

TOETSING: ongunstig en/of geen toetsing mogelijk toetsing mogelijk t.g.v. onvoldoende informatie:

- De publiciteitsinrichting P.2.1 voor Aldi bevindt zich tegenaan de Brusselsesteenweg op een hoogte van 1,52 m boven het openbaar domein (< 2,20 m) en steekt 14 cm uit. Dit overtreft de maximaal toegestane 10 cm en is niet aanvaardbaar.
- De publiciteitsinrichting P.1.1 voor Keizerspoort bevindt zich tegenaan de Fransevaart op een hoogte van ca. 4,70 m boven het openbaar domein, tegenaan een reeds uitstekende gevel. De aanvraag is niet duidelijk hoeveel de totale uitsteek (gevel + publiciteit) bedraagt en kan bijgevolg hierop niet beoordeeld worden.
- De publiciteitsinrichting P.2.3 en P.2.4 voor Aldi bevinden zich tegenaan de Brusselsesteenweg op een hoogte van 3,65 m boven het openbaar domein (tussen 3 m en 4 m). De uitsteek is niet duidelijk op de plannen en mag maximaal 60 cm bedragen.
- De publiciteitsinrichting P.7.1 voor Keizerspoort en Aldi bevindt zich tegenaan de Brusselsesteenweg op een hoogte van 3,33 m boven het openbaar domein (tussen 3 m en 4 m). De uitsteek is niet duidelijk op de plannen en mag maximaal 60 cm bedragen.
- De publiciteitsinrichting P.3.1, P.3.2, P.3.3 en P.3.4 voor optiekzaak Hoet bevinden zich tegenaan de Brusselsesteenweg en Fransevaart op een hoogte van 3,30 m tot 3,32 m boven het openbaar domein (tussen 3 m en 4 m). De uitsteek is niet duidelijk op de plannen en mag maximaal 60 cm bedragen.

Artikel 3.10

Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

TOETSING: conform:

In de plint van gebouw A1 wordt het rechtse gedeelte omgevormd naar een reca-zaak ('casco 2: horeca'). De aanvraag verduidelijkt dat in deze ruimte (koffiezaak WAY) geen eetwaren bereid worden waardoor ook geen dampkap vereist is.

Artikel 4.10

Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).

TOETSING: conform:

Met dit voorschrift streeft de Stad Gent per project naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden, met diverse groottes en van verschillende types. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren.

Een mix van woningen wordt bereikt door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m² en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers). Richtinggevend geldt: min. 25% grote (3 en meer-slaapkamerappartementen), max. 25% kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen) en als rest (ca. 50%) 2-slaapkamerappartementen.

Huidige aanvraag voorzorg in vergunde toestand origineel 27,5% kleine appartementen (iets meer dan max. 25%), 40% grote appartementen (veel meer min. 25%) en 32,5% 2-slaapkamerappartementen. De gemiddelde NVO bedroeg 90,53 m².

In bestaande toestand zijn er 28,2% kleine appartementen (iets meer dan max. 25%), 15,4% grote appartementen (minder dan min. 25%) en 56,4% 2-slaapkamerappartementen. De gemiddelde NVO steeg naar 93,13 m². Globaal genomen kan geoordeeld worden dat op vraag van de kopers de 3-slaapkamerappartementen heringericht werden naar 2-slaapkamerappartementen. De hoeveelheid kleine appartementen bleef gelijk, de gemiddelde NVO steeg ook beperkt t.g.v. het samenvoegen van 2 kleine eenheden naar een 2-slaapkamerappartement en blijft dus ruim boven de 75 m². Er kan hierdoor geoordeeld worden dat het project nog steeds voorziet in een voldoende mix.

Artikel 4.12 fietsenberging

Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar

zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn.

De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.

TOETSING: niet conform:

De fietstrap met goot naar niveau -1 onder gebouw C werd anders uitgevoerd dan vergund. De inrichting is niet aanvaardbaar waardoor de ondergrondse fietsbergingen voor het wonen niet goed bereikbaar zijn vanaf de openbare weg.

- De positie van de fietsgoot bevindt zich op slechts 15 cm van de westelijke muur (rechts in de neerwaartse beweging). Dit is onvoldoende om comfortabel de fietstrap te kunnen gebruiken. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de fietsgoot in het midden van de fietstrap zal voorzien worden. Op de plannen van de nieuwe toestand is dat echter niet weergegeven. Er wordt gevraagd de fietsgoot op 30 cm van de muur te voorzien, i.p.v. de huidige 15 cm.
- De fietstrap is tevens niet rechtstreeks bereikbaar vanaf het openbaar domein. Om de fietstrap te bereiken moet een fietser de autohelling gebruiken. Er wordt onderzoek gevraagd om deze rechtstreeks vlot bereikbaar te maken, hetzij vanaf de Brusselsesteenweg hetzij vanaf de Doorgang der Hallegasten.

Artikel 4.19 private buitenruimte

Bij elk appartement en eengezinswoning hoort een kwalitatieve buitenruimte. Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.

TOETSING: conform:

Een private buitenruimte is een grote meerwaarde voor de leefkwaliteit van een woning. Een buitenruimte kan een tuin zijn, maar ook een terras op de verdiepingen.

Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1,20 m.

- Bij appartementen A2.4.01 (NVO 66 m²) werd de totale terrasruimte verkleind van 40 m² naar 19 m². De resterende terrasruimte volstaat ruimschoots.
- Bij appartementen A2.4.05 (NVO 93 m²) werd de totale terrasruimte verkleind van 40 m² naar 9 m². De resterende terrasruimte is in verhouding tot de grootte van het appartement.
- Bij de appartementen A2.2.06 (NVO 81 m²) en A2.3.06 (NVO 89 m²) werd de private terrasruimte verkleind van 8 m² naar 5,5 m². Deze terrasruimte is niet in verhouding tot de grootte van de appartementen. De appartementen – net als alle andere appartementen – hebben echter ook toegang tot de gemeenschappelijke daktuin op niveau 1. Deze kan als aanvulling gezien worden waardoor geoordeeld wordt dat ook deze appartementen over voldoende buitenruimte beschikken.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 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.

Wonen

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. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben.

De woongedeeltes in de gebouwen A2 en C, inclusief de ondergrondse parkeergarage (auto en fiets), vallen onder het toepassingsgebied.

Niet-wonen

De aanvraag heeft betrekking op een gebouw waarbij de totale publiek toegankelijke ruimte groter is dan 400m² waardoor de verordening cfr. art. 3 van toepassing is op alle delen waaraan werken gebeuren.

De plint van gebouw A2, de kantoren op niveau 1 van gebouw A2 en integraal gebouw A1, inclusief de ondergrondse parkeergarage (auto en fiets), vallen onder het toepassingsgebied.

Toetsing

De fietsenbergingen voor het wonen bevinden zich allen op niveau -1 en zijn enkel bereikbaar via de autohelling (14%) en/of fietstrap met fietsgoot. Dit voldoet niet aan artikel 18. Cfr. artikel 43 wordt t.g.v. de plaatselijke omstandigheden hierop een **afwijking toegestaan**. De aanvrager voegde daarenboven een ondertekende verklaring toe waarin hij aangeeft in fase 2 van het project 9 extra buitenmaatse fietsstaanplaatsen te voorzien voor het wonen, in de nabijheid van de gebouwen A1 én op het gelijkvloers. Er kan geoordeeld worden dat op die manier een toegankelijke fietsenstalling gegarandeerd wordt.

In de originele vergunning werden verscheidene voorwaarden m.b.t. toegankelijkheid opgelegd. Huidig ontwerp **wijkt** tevens **op een aantal punten af**. De aanvraag wordt hierop bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

Cfr. artikel 34 van de verordening moet de aanvrager bij een publiek toegankelijke oppervlakte van minstens 7.500 m² advies inwinnen bij INTER. Op basis van de gegevens in huidige aanvraag kan niet nagegaan worden wat de totale publiek toegankelijke oppervlakte is (niet-woonfuncties + gemeenschappelijke delen gebouw woongedeeltes gebouwen A2 en C + plus ondergrondse parkeergarage). Indien meer dan 7.500 m² dient ook het advies van INTER ingewonnen te worden en toegevoegd worden bij de aanvraag.

KELDER NIVEAU -3

De toegangsdeur naar de liften van gebouw A1 (t.h.v. berging B.A1-3.07) voldoet niet aan artikel 25. De deur heeft naast de kruk-, en aan de duwzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

KELDER NIVEAU -2

Beide toegangsdeur naar de liften van gebouw A1 (t.h.v. parkeerplaats -2.062) voldoen niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de kruzijde, en zowel aan de duw- als trekzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

KELDER NIVEAU -1

De toegangsdeur naar het liftsas van gebouw C voldoet niet aan artikel 24. Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken. Dit is hier niet mogelijk en vereist aanpassing.

T.h.v. de fietslift van gebouw A1 wordt het plafond verlaagd t.g.v. ventilatiekanalen en de omkadering ervan. De vrije hoogte is hierdoor niet gekend. Er moet verduidelijkt worden of voldaan wordt aan artikel 12 waarin een (na afwerking) een vrije doorgangshoogte van 2,30 m opgelegd wordt.

GELIJKVLOERS

De beoordeling van de toegangen naar 'casco 2: horeca' is niet mogelijk t.g.v. onduidelijkheden in he dossier.

1/ Er bevindt zich een aangepaste toegangsdeur in de inkomhal van gebouw A1.

2/ Er wordt tevens een bijkomende toegangsdeur gevraagd in de zuidelijke gevel aan de Fransevaart, welke rechtstreeks verbinding geeft met het openbaar domein. Deze deur is cfr. detailsnede 8 niet toegankelijk aangezien een opstap vereist is van 37 cm, de motivatienota geeft aan dat hiervoor een bijkomende traprede zal aangevraagd worden in een latere aanvraag m.b.t. het openbaar domein. De aanvraag is verder onduidelijk m.b.t. de toegangsdeur naar de vergunde EHBO-ruimte aan de Fransevaart. De ruimte is niet gerealiseerd en opgenomen in de reca-zaak. Volgens het grondplan is hier geen deur meer aanwezig, volgens het gevelbeeld wel. De dorpelhoogte cfr. het gevelbeeld stemt ook niet overeen met het vloerpeil cfr. het grondplan. Dit vereist verduidelijking.

NIVEAU 1

De deur van de overloop van gebouw A2 naar de gang naar de daktuin voldoet niet aan artikel 24. Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken. Dit is hier niet mogelijk en vereist aanpassing.

De deur van de gang van gebouw A2 naar de daktuin voldoet niet aan artikel 25. De deur heeft naast de kruk-, en aan de duwzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing. De deur bevindt zich aan de trekzijde ook dieper dan 20 cm in de nis, de vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking) moet in dat gevel binnen de nis gerealiseerd worden. Dit is niet het geval en vereist aanpassing.

De deur van de gang van gebouw C naar de daktuin voldoet niet aan artikel 25. De deur heeft naast de kruk-, en aan de duwzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing. De deur bevindt zich aan de trekzijde ook dieper dan 20 cm in de nis, de vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking) moet in dat gevel binnen de nis gerealiseerd worden. Dit is niet het geval en vereist aanpassing.

De binnenzijde van de toegangsdeur naar het kantoor A2.1.06 voldoet niet aan artikel 25. De deur heeft naast de krukzijde geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

De binnenzijde van de toegangsdeuren naar de kantoren A2.1.03, A2.1.04 en A2.1.05 voldoet niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de krukzijde geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

De buitenzijde van de toegangsdeuren naar de appartementen A2.1.01 en C.1.04 voldoen niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de krukzijde geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

Beide toegangsdeuren naar de inkomhal voor de liften van niveau 1 gebouw A1 voldoen niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de kruk-, en aan de duwzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

NIVEAU 2

De buitenzijde van de toegangsdeuren naar de appartementen A2.2.02 en A2.2.06 voldoen niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de krukzijde geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

Beide toegangsdeuren naar de inkomhal voor de liften van niveau 2 gebouw A1 voldoen niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de kruk-, en aan de duwzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

De toegangsdeur naar het sanitair van niveau 2 gebouw A1 voldoet niet aan artikel 25. De deur heeft naast de krukzijde, en zowel aan de duw- als trekzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

NIVEAU 3

De buitenzijde van de toegangsdeuren naar de appartementen A2.3.01, A2.3.02, A2.3.06 en A2.3.07 voldoen niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de krukzijde geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

Beide toegangsdeuren naar de inkomhal voor de liften van niveau 3 gebouw A1 voldoen niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de kruk-, en aan de duwzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

De toegangsdeur naar het sanitair van niveau 3 gebouw A1 voldoet niet aan artikel 25. De deur heeft naast de krukzijde, en zowel aan de duw- als trekzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

NIVEAU 4

De buitenzijde van de toegangsdeuren naar de appartementen A2.4.01, A2.4.03 en A2.4.04 voldoen niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de krukzijde geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

Beide toegangsdeuren naar de inkomhal voor de liften van niveau 4 gebouw A1 voldoen niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de kruk-, en aan de duwzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

De toegangsdeur naar het sanitair van niveau 4 gebouw A1 voldoet niet aan artikel 25. De deur heeft naast de krukzijde, en zowel aan de duw- als trekzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

NIVEAU 5

Beide toegangsdeuren naar de inkomhal voor de liften van niveau 5 gebouw A1 voldoen niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de kruk-, en aan de duwzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

De toegangsdeur naar het sanitair van niveau 5 gebouw A1 voldoet niet aan artikel 25. De deur heeft naast de krukzijde, en zowel aan de duw- als trekzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

NIVEAU 6

Beide toegangsdeuren naar de inkomhal voor de liften van niveau 6 gebouw A1 voldoen niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de kruk-, en aan de duwzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

De toegangsdeur naar het sanitair van niveau 6 gebouw A1 voldoet niet aan artikel 25. De deur heeft naast de krukzijde, en zowel aan de duw- als trekzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

NIVEAU 7

Beide toegangsdeuren naar de inkomhal voor de liften van niveau 7 gebouw A1 voldoen niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de kruk-, en aan de duwzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

De toegangsdeur naar het sanitair van niveau 7 gebouw A1 voldoet niet aan artikel 25. De deur heeft naast de krukzijde, en zowel aan de duw- als trekzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

NIVEAU 8

Beide toegangsdeuren naar de inkomhal voor de liften van niveau 8 gebouw A1 voldoen niet aan artikel 25. De deuren hebben naast de kruk-, en aan de duwzijde, geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45 cm (na afwerking). Dit vereist aanpassing.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023).

Het ontwerp **kan door onduidelijkheid niet integraal getoetst worden** aan de verordening.

Artikel 8 §1

Publiciteitsinrichtingen met bewegende publiciteitsboodschappen of publiciteitsinrichtingen waarbij van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap wordt overgegaan zijn niet toegelaten als de publiciteitsboodschappen aan een van de volgende voorwaarden voldoen:

1° ze zijn herkenbaar vanaf autosnelwegen;

2° ze zijn herkenbaar op minder dan vijftig meter voor een kruispunt met een andere weg of een oversteekplaats voor zwakke weggebruikers;

3° ze zijn herkenbaar voor en in een gevaarlijke bocht van een weg, vanaf de verkeerssignalisatie die daarvoor is aangebracht.

TOETSING: ongunstig, geen toetsing mogelijk t.g.v. onduidelijkheid:

Voor optiekzaak Hoet wordt langsheen de Fransevaart, op minder dan 50 m tegenaan de kruising met de Brusselsesteenweg (voorwaarde 2), een lichtgevend kader voorzien met vermelding van verkoopswaaren (P.3.6). Veelal is dergelijke inrichting dynamisch verlicht, de aanvraag verduidelijkt niet of dit hier het geval is.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen, en een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de bevaarbare Oude Schelde (beheer: De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West). Het project ligt 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.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Geplande situatie

- De daken van de gebouwen A2, B en C (1.811,45 m²) werden cfr. de vergunde toestand aangelegd als groendak
- De hemelwaterput voor gebouw A1 werd vergroot van 37.500 liter naar 40.000 liter.

- De hemelwaterput voor de gebouwen A2, B en C werd vergroot van 40.000 liter naar 78.000 liter.
- De septische put voor de gebouwen A2 en B bedraagt 18.000 liter cfr. de vergunde toestand.
- De septische put voor de gebouwen A1 en C werd vergroot tot een minimum van 45.000 liter.

De situatie is nagenoeg ongewijzigd t.a.v. de vergunde toestand op het vergroten van volumes na. Dit wordt gunstig beoordeeld. Het groendak op gebouwen A2, B en C (1811,45 m²) moet blijvend zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

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

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De wijzigingen hebben geen impact op (openbaar) groen.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen door stookinstallaties en mobiliteit.

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), moet bij een omgevingsvergunningaanvraag nagegaan worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden.

De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

In dit dossier is het beoordelingskader voor stationaire bronnen van toepassing.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

Er is geen bijkomende lozing van huishoudelijk afvalwater. Het huishoudelijk afvalwater is aangesloten op een riolering aangesloten op een RWZI.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op

een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

9.1. Beoordeling van de stedenbouwkundige handelingen (goede ruimtelijke ordening)

Wijzigingen in programma

Wonen

De wijzigingen inzake het woonprogramma garanderen nog steeds voldoende woonkwaliteit. Elk appartement beschikt over voldoende leefruimte, voldoende ruime slaapkamers, lichtinval, buitenruimte (zie verder, wijzigingen m.b.t. terrassen) en alle noodzakelijk hedendaags comfort. De gewijzigde mix in het gehele gebouw werd gunstig beoordeeld in artikel 4.11 van het ALGEMEEN BOUWREGLEMENT, zie punt 4.3.

Cfr. de bescheiden last in de originele vergunningen zijn 8 bescheiden woningen vereist, waarvan 1 sociale woning. De gebouwen fase 1 bevatten in nieuwe toestand nog 9 bescheiden woningen (incl. 1 sociale woning). Dit zijn volgende appartementen: C.1.01 + C.1.05 (ook sociaal) + A2.2.03 + A2.2.04 + A2.3.01 + A2.3.03 + A2.3.04 + A2.3.07 + C.3.02.

Niet-wonen

De gevraagde programmawijzigingen bij de niet-woonfuncties zijn in lijn met de geest van het masterplan Keizerspoort waarbij ingezet wordt op een gemengde ontwikkeling met in hoofdzaak wonen, kantoren, een supermarkt en andere kleinere commerciële functies (reca, dokterspraktijk etc.)

Het beperkt verminderen van de kantooroppervlakte met ca. 400 m² BVO (ca. 4.600 m² naar 4.200 m²) zorgt nog steeds voor een kantoorontwikkeling op schaal van het stedelijk knooppunt van de Keizerspoort. Ook het beperkt vergroten van de Aldi met ca. 200 m² BVO (ca. 1700 m² naar 1.900 m²), door het toevoegen van een bakkerij-afdeling, past binnen de omgeving van het stedelijk knooppunt en in het kernwinkelgebied van de deelgemeente Ledeberg (zie ook punt 9.3 BEOORDELING KLEINHANDEL).

Het voorzien van een detailhandelszaak (optiek) en een reca-zaak in de plint van het kantoorgebouw A1 draagt toe aan het mengen van functies en verlevendigen van de omgeving. De positie van de reca-zaak, langsheen het water en verder weg van het wonen, wordt ook gunstig beoordeeld.

De aanvrager vermeldt tevens dat door het afhaken van de originele koper van gebouw A1, het gebouw nu zo voorzien is dat per halve verdieping (verdieping 1 t.e.m. 8) andere gebruikers kunnen gevestigd worden. De plannen nieuwe toestand geven dat niet aan. Er wordt wel telkens tekstueel melding gemaakt van kantoorruimte A1.X.01 en A1.X.02 maar visueel bevindt er zich geen scheidingswand. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan hier principieel mee akkoord gegaan worden, doch vereist dit een verduidelijking op plan i.f.v. de toegankelijkheidstoets en toetsing aan de brandweernormen. De aanvraag wordt gezien de onduidelijkheid hierop **ongunstig** beoordeeld.

Wijzigingen m.b.t. parkeren

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. Daarom moet een evenwicht gezocht worden enerzijds het vermijden van een onbepaalde uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt, en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De richtlijnen verschillen afhankelijk van de functie, de ligging (i.c. gele zone) en de grootte van het project. Sinds 1 augustus 2024 zijn de fietsrichtlijnen voor wonen ook opgenomen in het Algemeen Bouwreglement (deel 4 en 5), tevens werden de parkeerrichtlijnen geüpdatet. Om ontwerpers toe te laten met deze wijzigingen rekening te houden bij hun ontwerp, werd in het bijhorend gemeenteraadsbesluit een overgangsbepaling voorzien waardoor deze slechts van toepassing zijn op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 augustus 2024. Deze aanvraag werd ingediend op 12 juli 2024 waardoor de oudere richtlijnen gelden.

MOBER

Voor het project Keizerspoort werd ook een MOBER opgemaakt. De originele studie dateert uit 2009 en werd intussen verscheidene malen geüpdatet. De voorlaatste versie dd. 2017 werd gebruikt i.f.v. de vergunning voor de gebouwen fase 1. Huidige versie dd. 2024 geldt voor deze aanvraag waarbij de parkeerbehoefte uitgezet werd cfr. de parkeerrichtlijnen voor de gele zone, zowel voor het wonen als het niet-wonen. Hierop gelden 2 uitzonderingen:

- Het fiets-bezoekersparkeren voor fase 1 gebeurt op het openbaar domein, met uitzondering voor Aldi.
- Voor Aldi wordt m.b.t. het aantal fiets- en autostaanplaatsen, zowel voor bezoekers als werknemers, vastgehouden aan de originele normering aangezien deze nog steeds actueel is.

Fietsparkeren voor bewoners en werknemers

Cfr. het gevraagde programma en de juiste toepassing van de fietsparkeernormen, is er volgende parkeerbehoefte voor fietsen:

Wonen	
Gebouw A2	52 (waarvan 5 buitenmaatse)

Gebouw B	15 (waarvan 2 buitenmaatse)
Gebouw C	48 (waarvan 5 buitenmaatse)
Kantoor	
Gebouw A1	73 (waarvan 7 buitenmaatse)
Gebouw A2	7 (waarvan 1 buitenmaatse)
Diensten	
Dokterspraktijk	4 (geen buitenmaatse)
Detailhandel	
Aldi	25
Optiek Hoet	1 (geen buitenmaatse)
Reca	
Taberna Bask	3 (geen buitenmaatse)
Way	3 (geen buitenmaatse)
Totaal	231 (incl. Aldi) of 206 (excl. Aldi)

De 2 vergunde fietsstaanplaatsen op het gelijkvloers werden niet voorzien. Aangezien fietsstallingen op het gelijkvloers steeds de voorkeur wegdragen, wordt dit betreurd. Anderzijds dient erkend te worden dat de fietsenstalling in gebouw A1 slecht bereikbaar was, en deze in gebouw C onvoldoende groot was om op kwalitatieve wijze de voorziene dubbellaagse plaatsen in te richten.

In de nieuwe toestand voor fase 1 worden momenteel 306 staanplaatsen voor bewoners en werknemers voorzien, meer dan vereist is. De inrichting van de fietsenstallingen en de toewijzing wordt echter **ongunstig** beoordeeld en vereist aanpassing:

Nieuwe toestand	Beoordeling
Niveau -2 onder A1 32 enkellaags 54 dubbellaags 9 buitenmaats A1 kantoor + optiek Hoet + Way buitenmaatse A1 kantoor	<p>Deze fietsenstalling is nieuw. De inrichting wordt ongunstig beoordeeld.</p> <p>De tussenafstand van minder dan 40 cm voor de gewone fietsstaanplaatsen volstaat niet.</p> <p>De fietsenstalling is onvoldoende hoog om dubbellaags fietsen te kunnen plaatsen, hiervoor is minimaal 2,75 m vereist en de stalling is slechts 2,52 m hoog. Tevens zijn de gangpaden onvoldoende breed, want minder dan 2,65 m.</p> <p>De tussenafstand van minder dan 80 cm voor de buitenmaatse fietsstaanplaatsen volstaat niet. Tevens zijn de gangpaden onvoldoende breed, want minder dan 2 m. Ook de bochtstralen zijn onhaalbaar voor buitenmaatse fietsen.</p> <p>Er wordt gevraagd de fietsenstalling opnieuw in te richten met minimaal 66 enkellaagse staanplaatsen en een minimale hart-op-hartafstand van 40 cm. De ruimte laat vermoedelijk meer staanplaatsen dan 66 toe bij een tussenafstand van 40 cm. Er kan ook geopteerd worden om de minimaal vereiste 66 plaatsen te voorzien met een ruimere tussenafstand.</p>

	Toewijzing: A2 kantoor (66 vereist).
<p>Niveau -1 onder A1 28 dubbellaags</p> <p>A1 kantoor + optiek Hoet + Way</p>	<p>Op niveau -1 werd in fase 1 reeds een fietsenstalling voorzien, doch niet op dezelfde plaats. De nieuwe fietsenstalling is weinig bereikbaar t.g.v. de te krappe bochtcirkels ernaartoe en wordt daarop ongunstig beoordeeld. Er wordt daarom gevraagd het aantal fietsen op deze plaats tot een minimum te beperken: 4 enkellaagse met een hart-op-hartafstand van min. 40 cm.</p> <p>Toewijzing: optiek Hoet + Way (4 vereist).</p>
<p>Niveau -1 onder A2 21 enkellaags</p> <p>Aldi</p>	<p>Deze fietsenstalling werd reeds voorzien in fase 1 maar werd gewijzigd ingericht. De inrichting wordt ongunstig beoordeeld. De tussenafstand van minder dan 40 cm voor de gewone fietsstaanplaatsen volstaat niet. Er worden tevens 2 fietsen voorzien op een plaats voor een vetafscheider. Er wordt gevraagd de fietsenstalling opnieuw in te richten met slechts 19 enkellaagse staanplaatsen en een hart-op-hartafstand van 40 cm, dit is haalbaar met de beschikbare ruimte. Dit aantal volstaat nog steeds voor de werknemers van Aldi</p> <p>Toewijzing: Aldi</p>
<p>Niveau -1 onder C 73 enkellaags 19 buitenmaats</p> <p>1/ bewoners C + dokterspraktijk + Taberna Bask + A2 kantoor 2/ buitenmaatse alle bewoners 3/ buitenmaatse A2 kantoor</p>	<p>Deze fietsenstalling is nieuw. De inrichting voor de gewone fietsstaanplaatsen wordt ongunstig beoordeeld. De tussenafstand van minder dan 40 cm volstaat niet. Er wordt gevraagd de fietsenstalling opnieuw in te richten met minimaal 56 enkellaagse staanplaatsen en een minimale hart-op-hartafstand van 40 cm. De ruimte laat vermoedelijk meer staanplaatsen dan 56 toe bij een tussenafstand van 40 cm. Er kan ook geopteerd worden om de minimaal vereiste 56 plaatsen te voorzien met een ruimere tussenafstand.</p> <p>De inrichting van de buitenmaatse fietsen volstaat en kan behouden blijven, doch de bereikbaarheid ervan via de autohelling is weinig toegankelijk. Gemengd verkeer auto en fiets is sowieso niet wenselijk. Bijkomend bedraagt het hellingspercentage 14% waar normaal maximaal 4% gevraagd wordt. Met name in de opwaartse beweging is dit niet comfortabel en in het bijzonder voor het wonen (waar buitenmaatse fietsen vaak gebruikt worden i.f.v. het verplaatsen met kinderen, boodschappen ...). De buitenmaatse staanplaatsen in deze stalling worden daarom enkel toegewezen aan de niet-woonfuncties.</p> <p>Toewijzing: 1/ Bewoners C + A2 kantoor + dokterspraktijk + Taberna Bask (56 vereist) 2/ Buitenmaatse kantoor A1 en A2 (8 vereist)</p>
<p>Niveau -0.5 onder B 70 enkellaags</p>	<p>Deze fietsenstalling werd reeds voorzien in fase 1 maar werd gewijzigd ingericht. De inrichting wordt ongunstig beoordeeld. De</p>

Bewoners A2 en B	tussenafstand van 37,5 cm (t.a.v. 40 cm in vergunde toestand) volstaat niet. Er wordt gevraagd de fietsenstalling opnieuw in te richten met slechts 60 enkellaagse staanplaatsen en een hart-op-hartafstand van 40 cm, dit is haalbaar met de beschikbare ruimte. Toewijzing: bewoners A2 en B (60 vereist)
Gelijkvloers fase 2 9 buitenmaats	De aanvrager voegde een ondertekende verklaring toe waarin hij aangeeft in fase 2 van het project 9 extra buitenmaatse fietsstaanplaatsen te voorzien voor het wonen van fase 1, in de nabijheid van de gebouwen A1 én op het gelijkvloers. In de overweging dat voor het wonen 12 buitenmaatse plaatsen vereist zijn, en deze gezien de helling niet op niveau -1 van gebouw C kunnen voorzien worden, moet dit aantal verhoogd worden naar 12. De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.
Buitenmaatse alle bewoners	Toewijzing: buitenmaatse bewoners A2 + B + C (12 vereist).

De fietstrap met goot naar niveau -1 onder gebouw C werd anders uitgevoerd dan vergund. De inrichting wordt **ongunstig** beoordeeld en is hierdoor ook strijdig met artikel 4.12 van het ALGEMEEN BOUWREGLEMENT (zie punt 4.3):

- De positie van de fietsgoot bevindt zich op slechts 15 cm van de westelijke muur (rechts in de neerwaartse beweging). Dit is onvoldoende om comfortabel de fietstrap te kunnen gebruiken. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de fietsgoot in het midden van de fietstrap zal voorzien worden. Op de plannen van de nieuwe toestand is dat echter niet weergegeven. Er wordt gevraagd de fietsgoot op 30 cm van de muur te voorzien, i.p.v. de huidige 15 cm.
- De fietstrap is tevens niet rechtstreeks bereikbaar vanaf het openbaar domein. Om de fietstrap te bereiken moet een fietser de autohelling gebruiken. Er wordt onderzoek gevraagd om deze rechtstreeks vlot bereikbaar te maken, hetzij vanaf de Brusselsesteenweg hetzij vanaf de Doorgang der Hallegasten.

Autoparkeren voor bewoners, werknemers en bezoekers

In vergunde toestand werden 251 autostaanplaatsen toegestaan. Hiervan waren er 25 garageboxen, ter compensatie van de te slopen 38 garageboxen i.f.v. het project Keizerspoort (cfr. de toen opgelegd bijzondere voorwaarde).

Momenteel zijn er 250 autostaanplaatsen, het aantal is dus nagenoeg ongewijzigd gebleven. Van deze 250 zijn echter slechts 20 garageboxen gerealiseerd i.p.v. 25. Cfr. de MOBER zijn er 22 vereist, in overeenkomst met de vorige eigenaren van de garageboxen. De Stad is geen vragende partij voor garageboxen. Er dient immers steeds optimaal ingezet te worden op een dubbel gebruik van de staanplaatsen, boxen lenen zich hier niet toe. Boxen worden ook vaker gebruikt als berging i.p.v. staanplaats. Het dossier bevat echter geen motivatie voor de mindering van 2 garageboxen. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

In navolging van een voorwaarde in de oorspronkelijke bouwvergunning is er in de ondergrondse autoparking een systeem voor deelparkeren uitgewerkt en reeds operationeel. Hierbij hoort er bij de parkeerplaatsen voor de kantoren een account die het via een app en een

systeem van toegangscontrole mogelijk maakt om plaatsen ter beschikking te stellen wanneer men ze niet zelf nodig heeft. Anderen (bvb. werknemers, bewoners of bezoekers) kunnen die plaatsen reserveren en gebruiken. Op die manier wordt de beschikbare plaats beter benut. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Wijzigingen m.b.t. toegangen en vloerpeilen

M.b.t. de toegang tot 'casco 2: horeca' wordt verwezen naar de beoordeling 'wijzigingen in gevelbeeld', zie verder.

Verscheidene individuele toegangen tot appartementen, verscheidene toegangen tot liftkernen vanaf de ondergrondse parking, verscheidene toegangen tot kantoren en het sanitair in kantoren voldoen niet aan de GEWESTELIJKE VERORDENING TOEGANKELIJKHEID, zie punt 4.3. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

Wijzigingen m.b.t. terrassen

Wonen

De wijzigingen aan de terrassen bij het wonen (oppervlakte en verblijfskwaliteit) worden gunstig beoordeeld. Hiervoor wordt verwezen naar de toetsing van artikel 4.19 van het ALGEMEEN BOUWREGLEMENT, zie punt 4.3.

De toegangen tot de gemeenschappelijke daktuin voldoet niet aan de GEWESTELIJKE VERORDENING TOEGANKELIJKHEID, zie punt 4.3. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

Kantoor

Het niet realiseren van verscheidene dakterrassen bij de kantoren, en het opnemen ervan in de kantoorruimte, wordt aanvaard. Dit vermindert de kwaliteit van de kantoorruimtes niet.

Wijzigingen m.b.t. technische ruimtes en constructies, dienstruimtes en bergingen

Er zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen opmerkingen hieromtrent. Er wordt enkel betreurd dat de lockerruimte en doucheruimte voor de kantoren in het gebouw A1 niet aangepast/toegankelijk werden voorzien.

Wijzigingen i.f.v. brandweernormering

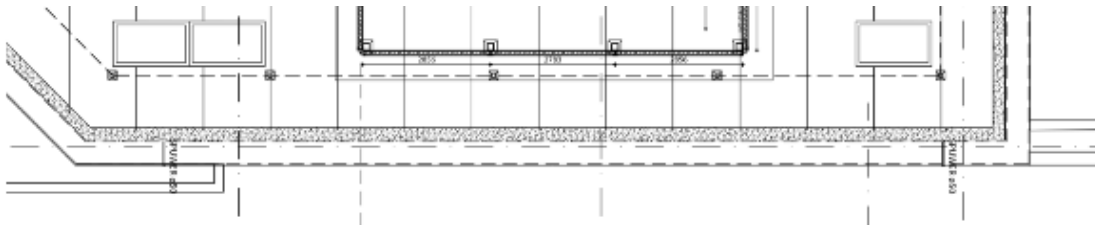
Hiervoor wordt verwezen naar het **ongunstig** advies van BRANDWEERZONE CENTRUM, zie punt 3.1. Het advies is van die aard dat bijkomend ontwerpend onderzoek en aanpassingen aan de plannen vereist zijn. Deze kunnen niet door middel van bijzondere voorwaarden gereduceerd worden.

Indien na ontwerpend onderzoek blijkt dat evacuatie-afstanden niet haalbaar zijn, moet hierop een afwijking bij FOD Binnenlandse Zaken aangevraagd en bekomen worden voorafgaand de herindiening van een nieuw dossier.

Wijzigingen m.b.t. riolering en hemelwater

De wijzigingen m.b.t. riolering en hemelwater werd reeds beoordeeld in punt 5 WATERPARAGRAAF en gunstig bevonden.

In relatie tot het openbaar domein wordt bijkomend opgemerkt dat er spuiers werden voorzien, welke afwateren op het openbaar domein (zie knipsel onder). In vergunde toestand was dit niet zo. Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld. De afwatering van daken en terrassen moeten aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.



Bouwtechnische wijzigingen (incl. gabariet en/of innames openbaar domein)

De bijkomende ondergrondse innames werd reeds gunstig beoordeeld bij de toetsing van artikel 2.3 en 2.4 van het ALGEMEEN BOUWREGLEMENT, zie punt 4.3.

Het ondergronds volume van de inrit heeft verscheidene opstaande wanden die zeer ondiep zitten of zelfs boven het openbaar domein uitkomen (zie snede 4, 6 en 7). Dit zal gewijzigd worden in fase 2 en ligt niet voor ter regularisatie.

Het inritgebouw werd verbreed van ca. 6,65m naar ca. 8,40m in de richting van de Doorgang der Hallegasten. In de vergunde toestand werd de inrit voorzien tussen 2 aanpalende burens, waaronder het pand Brusselsesteenweg 208 aan de westzijde. Dit pand werd met vergunning 2015/03015 gesloopt. Het inritgebouw werd hierna zonder vergunning verbreed. Aangezien deze verbreding de bestaande rooilijn langsheen de Doorgang der Hallegasten respecteert, kan hiermee akkoord gegaan worden.

De verscheidene vloerpeilwijzigingen in de aanvraag (ondergronds en gelijkvloers) gebeurden zonder wijziging van de hoogte van het gebouw en kunnen aanvaard worden.

Wijzigingen in gevelbeeld

De toegangen naar 'casco 2: horeca' en de daarvoor eventuele aanpassingen aan het openbaar domein zijn onduidelijk.

1/ De vloer in 'casco 2: horeca' in gebouw A1 werd verlaagd van 7.67 TAW naar 7.57 TAW. Deze verlaging was noodzakelijk om t.h.v. de inkomhal van gebouw A1 een juiste aansluiting te vinden met het peil aan de Fransevaart (7.55 TAW).

2/ In 'casco 2: horeca' wordt in de zuidelijke gevel aan de Fransevaart tevens een bijkomende toegangsdeur gevraagd die rechtstreeks verbinding geeft met het openbaar domein. Deze deur is cfr. detailsnede 8 niet toegankelijk aangezien een opstap vereist is van 37 cm, de motivatienota geeft aan dat hiervoor een bijkomende traprede zal aangevraagd worden in een latere aanvraag m.b.t. het openbaar domein. De aanvraag is verder onduidelijk m.b.t. de toegangsdeur naar de vergunde EHBO-ruimte aan de Fransevaart. De ruimte is niet gerealiseerd

en opgenomen in de reca-zaak. Volgens het grondplan is deze niet meer aanwezig, volgens het gevelbeeld wel. De dorpelhoogte cfr. het gevelbeeld stemt ook niet overeen met het vloerpeil cfr. het grondplan.

Gezien de onduidelijkheid kunnen de gevelwijzigingen in de zuidelijke gevel aan de Fransevaart momenteel niet aanvaard worden. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld. Er is verduidelijking vereist.

Er wordt in functie hiervan meegegeven dat, aangezien dit project een nieuwbouw betreft, cfr. artikel 2.2 en 2.13 van het ALGEMEEN BOUWREGLEMENT (zie punt 4.3) op deze plaats geen trappen voorzien kunnen worden op het openbaar domein. Hoogteverschillen tussen privaat en openbaar domein moeten op eigen terrein opgevangen worden. Dit is daarenboven ook in overeenstemming met de bijzondere voorwaarde nr. 20 zoals opgelegd in de originele vergunning 2014/20157 (fase 1a): 'De vloerpeilen in het gebouw moeten afgestemd zijn op de peilen van het (toekomstige) openbaar domein. [...] De verantwoordelijkheid in geval van moeilijke of onmogelijke toegang, ligt bij de bouwheer.'

Op de plannen worden bij verscheidene appartementen (op de verdiepingen) enkele zonneluifels voorzien. De plannen zijn hierin niet eenduidig. Dergelijke zonneluifels zijn bij fase 1 van het project Keizerspoort echter vrijgesteld van vergunning o.b.v. artikel 2.1. 14° van het Vrijstellingsbesluit.

Alle overige gevelwijzigingen realiseren geen fundamentele wijzigingen aan het ontwerp en zijn aanvaardbaar.

Regularisatie publiciteit Aldi en het voorzien van bijkomende publiciteit

Publiciteit Keizerspoort

De aanvraag is gelegen in de 19^e eeuwse gordel van de stad, in het stedelijk knooppunt Keizerspoort. In de Gentse binnenstad en 19^e eeuwse gordel fungeren hogere gebouwen (zoals fase 1) als stedenbouwkundige bakens. Het plaatsen van publiciteit bovenaan deze gebouwen (verlicht of niet verlicht) is niet wenselijk. Publiciteit moet in de plint voorzien worden.

Omdat een kantoortoren logischerwijs wel enige naambekendheid vereist, kan alsnog een beperkte publiciteit aanvaard worden. Hierbij wordt het volgende voor ogen gehouden:

- Publiciteit boven de dakrand is niet toegestaan (dit kan enkel als een gebouw vanuit algemeen belang een goede herkenbaarheid vereist, bv. UZ Gent)
- Publiciteit bovenaan het gebouw, onder de dakrand, is wel aanvaardbaar: slechts aan 1 zijde van het gebouw, niet verlicht en inpasbaar binnen de architecturale vormgeving
- Publiciteit in de plint is toegestaan mits uniforme vormtaal (zie verder).

Huidige aanvraag voorziet op 3 plaatsen de nodige publiciteit i.f.v. naambekendheid:

- P.1.2 en P.1.3 bevinden zich bovenaan het gebouw, zijn niet verlicht en inpasbaar binnen de architectuur. Er wordt echter slechts 1 publiciteitsinrichting op deze hoogte aanvaard. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld. Er dient een keuze gemaakt te worden tussen 1 van beide.
- P.1.1 bevindt zich in de plint van het gebouw en is principieel aanvaardbaar. Doch is de uitsteek t.a.v. het openbaar domein onduidelijk waardoor artikel 2.7 van het

ALGEMEEN BOUWREGLEMENT (punt 4.3) niet getoetst kan worden. Het gevraagde wordt hierdoor alsnog **ongunstig** beoordeeld.

Publiciteit Aldi, optiek Hoet, Groepspraktijk Keizerspoort

De publiciteit in de plint dient een uniforme vormtaal te volgen, het origineel 'reclame-reglement' zoals opgesteld door de ontwikkelaar geeft hiertoe een aanzet. Er worden geen dwarse publiciteitsborden toegestaan om verrommeling te voorkomen. Een uniforme belettering of logo's op het bovenlicht, in de inkomnis of in de terugliggende zone boven de pui is wel aanvaardbaar. Dit kan aangevuld worden met een meer variabele publiciteit achter de raamvlakken. Het doorzicht door de ramen dient wel blijvend gegarandeerd te worden. Kleuren en verlichting dienen hierbij bescheiden te blijven.

Alle publiciteit voor Aldi, optiek Hoet en groepspraktijk Keizerspoort voldoet aan deze richtlijnen m.u.v. het niet-verlichte rode kruis van de dokterspraktijk dat zich dwars op de gevel bevindt. Aangezien deze functie vanuit een algemeen belang een goede herkenbaarheid vereist, kan dit alsnog aanvaard worden.

De publiciteitsinrichting P.2.1 voor Aldi bevindt zich tegenaan de Brusselsesteenweg op een hoogte van 1,52 m boven het openbaar domein (< 2,20 m) en steekt 14 cm uit. Dit overtreft de maximaal toegestane 10 cm cfr. artikel 2.7 van het ALGEMEEN BOUWREGLEMENT (zie punt 4.3) en is niet aanvaardbaar. De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld.

Verder zijn de uitsteken t.a.v. het openbaar domein van de gevraagde inrichtingen P.2.3, P.2.4, P.3.1, P.3.2, P.3.3, P.3.4 en P.7.1 onduidelijk waardoor artikel 2.7 van het ALGEMEEN BOUWREGLEMENT (punt 4.3) niet getoetst kan worden. De aanvraag moet hierop bijgevolg ook **ongunstig** beoordeeld worden.

Publiciteit Taberna Bask

Op gevelaanzicht 4 is een uitstekende publiciteit zichtbaar t.h.v. het pleintje aan de Fransevaart. Deze publiciteit hoort vermoedelijk bij Taberna Bask maar kreeg geen code en staat ook niet in het Omgevingsloket aangevraagd. De motivatienota geeft tevens aan dat deze reca-zaak nog geen publiciteit aanvraagt. Dit ligt dus niet voor ter aanvraag.

Conclusie

De aanvraag is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar en wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld met volgende redenen:

- Strijdig met brandweernormering (ongunstig advies Brandweerzone Centrum). Het advies is van die aard dat bijkomend ontwerpend onderzoek en aanpassingen aan de plannen vereist zijn. Deze kunnen niet door middel van bijzondere voorwaarden geredimeerd worden. Indien na ontwerpend onderzoek blijkt dat evacuatie-afstanden niet haalbaar zijn, moet hierop een afwijking bij FOD Binnenlandse Zaken aangevraagd en bekomen worden voorafgaand de herindiening van een nieuw dossier.
- Strijdig met gewestelijke verordening toegankelijkheid artikel 24 en 25. De strijdigheden hebben betrekking op toegangen tot de liftkernen vanaf de ondergrondse parking, toegangen tot de daktuin, toegangen tot appartementen en toegangen tot kantoorunits en sanitair in de kantoren. Dit vereist aanpassing.

- Strijdig met het algemeen bouwreglement artikel 2.7 m.b.t. de uitsteek over het openbaar domein voor de gevraagde publiciteitsinrichting P.2.1 voor Aldi.
- Strijdig met het algemeen bouwreglement artikel 4.12 t.g.v. de gewijzigde inrichting van de fietstrap met fietsgoot naar niveau -1. Dit vereist aanpassing.
- De gewijzigde inrichting van alle fietsenstallingen is niet kwalitatief: tussenafstanden zijn te krap, vrije hoogtes zijn onvoldoende, gangpaden zijn onvoldoende breed, bochtstralen zijn onhaalbaar. Dit vereist aanpassing.
- Het voorzien van spuiers die afwateren op het openbaar domein is niet aanvaardbaar. Dit vereist aanpassing.
- De naamgeving bovenaan de kantoortoren dient zich te beperken tot 1 gevel. Er dient een keuze gemaakt te worden tussen P.1.2 of P.1.3.
- Onduidelijkheden of onvoldoende informatie in de aanvraag:
 - * M.b.t. het gebruik van de kantoovloeren van gebouw A1 (per halve verdieping zouden andere gebruikers kunnen gevestigd worden) waardoor de toetsing aan de brandweernormen en de gewestelijke verordening toegankelijkheid niet mogelijk is.
 - * M.b.t. de extra toegangsdeur(en) naar 'casco 2: horeca' waardoor de toetsing aan artikel 2.2 en 2.13 van het algemeen bouwreglement niet mogelijk is, zo ook een toetsing aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid.
 - * M.b.t. publiciteitsinrichting P.3.6 voor optiekzaak Hoet waardoor de toetsing aan de gewestelijke verordening publiciteit niet mogelijk is.
 - * M.b.t. de uitsteek over het openbaar domein voor publiciteitsinrichtingen P.1.1 P.2.3, P.2.4, P.3.1, P.3.2, P.3.3, P.3.4 en P.7.1 waardoor artikel 2.7 van het Algemeen Bouwreglement niet getoetst kan worden.
 - * M.b.t. het voorzien van slechts 20 i.p.v. 22 garageboxen cfr. de MOBBER.

9.2. Beoordeling van de inrichtingen of activiteiten (milieuhygiënische en veiligheidsaspecten)

Aspect bodem

De noodstroomgenerator en dieselopslagtank worden aangepast. Het vermogen van de generator is verlaagd (-60 kVA) en de ingebouwde opslagtank voor diesel is veel kleiner (-8,062 ton).

De installatie bevindt zich ook in de kelder i.p.v. op het dak.

De noodstroomgroep heeft een vermogen van 220 kVA. Deze noodstroomgroep was op in de vorige vergunning opgenomen onder volgende rubrieken 12.1.1.2°b), 31.1.2.b en 17.3.2.1.1.1°b). In VlareM zijn rond noodstroomgroepen en aantal wijzigingen doorgevoerd. Conform de gewijzigde rubriekenlijst (onder 12.1) zijn noodstroomgroepen met een elektrisch schijnbaar vermogen van minder dan 400 VA die minder dan 100 bedrijfsuren per kalenderjaar in bedrijf zijn, niet ingedeeld in deze rubriek.

Conform de gewijzigde rubriek indeling (onder 31.1) zijn vast opgestelde motoren met een nominaal thermisch ingangsvermogen van minder dan 1 MW die minder dan 100 bedrijfsuren per kalenderjaar in bedrijf zijn en die noodgeneratoren aandrijven, niet ingedeeld in deze rubriek. Dit op voorwaarde dat de exploitant de uren registreert dat de installatie in bedrijf is.

De exploitant geeft aan dat de noodgenerator enkel periodiek even getest wordt en dat draaiuren op een teller worden bijgehouden.

Bijgevolg is rubrieken 12.1.1.2°b) niet van toepassing.

De tank (310 l) maakt deel uit van de installatie. Conform artikel 1.1.2. van Vlarem is een geïntegreerde brandstoftank bij vast opgestelde motoren, zoals bij noodgeneratoren met een maximale waterinhoud van 2000 l niet ingedeeld als opslagplaats.

Voor noodstroomgroepen zijn er bepalingen opgenomen in hoofdstuk 6 en 4 van Vlarem II. Bij het bijvullen van de tank dienen de nodige maatregelen getroffen worden om het morsen van vloeibare brandstoffen en de verontreiniging van de bodem, het grond- en oppervlaktewater te voorkomen.

Aspect lucht

Stookinstallaties

Het totale vermogen van de stookinstallatie is verhoogd van 400 kW naar 900 kW. De verhoging heeft te maken met de keuze van de toestellen en daarnaast wordt in elke stookplaats 2 identieke toestellen in cascade geplaatst in functie van de bedrijfszekerheid.

Volgende toestellen zijn aanwezig:

- Kantoorgebouw blok A1: 2x 200 kW
- Appartementengebouw blok A2: 2x 166 kW
- Appartementengebouw blok C: 2x 120 kW

De individuele stookinstallaties hebben een nominaal thermisch ingangsvermogen van minder dan 300 kW waardoor er geen emissiegrenswaarden van toepassing zijn.

Om hinder te beperken en het rendement te garanderen is het aangewezen de toestellen aan een regelmatig onderhoud te onderwerpen.

Koelinstallaties

Het totale vermogen van de koelinstallaties is verhoogd van 300 kW naar 466 kW. De verhoging heeft te maken dat er 2 warmtepompen op de appartementsgebouwen A2 en C zijn vervallen (-100 kW) en anderzijds de verhoging van het vermogen voor de koelmachine A1 voor het kantoor van 200 kW naar 466 kW.

Het gebruikte koelmiddel in de koelinstallatie is 48 kg R454b (GWP 467 - type HCFK).

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

De koelinstallatie bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van

Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Aspect geluid

De noodstroomaggregaat, transformatoren en stookinstallaties bevinden zich binnen in een gebouw.

De koelinstallatie bevindt zich op het dak (35 m hoog). Het toestel is voorzien van een eigen geluidsomkasting en staat beschermt opgesteld.

Er zijn geen klachten gekend van het toestel, waardoor aangenomen wordt dat de geluidshinder beperkt is.

Het toestel dient te voldoen aan de geldende Vlarem II normen, dit kan niet uit de aanvraag worden gehaald:

- Voor buiten: het specifiek geluid van de technische installaties moet ter hoogte van de dichtste bewoning voldoen aan 40 dB(A).
- Voor binnen: indien de installatie een gemeenschappelijke muur of plafond heeft met een bewoond vertrek dan moet het specifiek geluid binnenshuis voldoen aan 25 dB(A).

De aanvraag wordt hierop **ongunstig** beoordeeld. Een controlemeting opgemaakt door een erkend deskundige dient aan een nieuw dossier te worden toegevoegd.

Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **ongunstig**:

Voor de koelinstallatie op het dak moet een controlemeting opgemaakt worden door een erkend deskundige. Dit dient aan een nieuw dossier te worden toegevoegd. Het toestel dient te voldoen aan de geldende Vlarem II normen:

- Voor buiten: het specifiek geluid van de technische installaties moet ter hoogte van de dichtste bewoning voldoen aan 40 dB(A)
- Voor binnen: indien de installatie een gemeenschappelijke muur of plafond heeft met een bewoond vertrek dan moet het specifiek geluid binnenshuis voldoen aan 25 dB(A).

9.3. Beoordeling van de kleinhandelsactiviteit

De beoordeling van de aanvraag gebeurt aan de hand van de criteria opgenomen in het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016 en de aanpassingen op het decreet van 3 maart 2024.

criterium 1: het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten

Overeenkomstig de gedetailleerde projectstudie vormt het project Keizerspoort een nieuw stadsdeel bestaande uit wooneenheden, kantoren en handel waarbij er in het algemeen belang buurt- en wijkondersteunende voorzieningen en functies gewenst zijn.

De visienota Detailhandel en Horeca van 2023 verdeelt het Gentse grondgebied in 6 typologieën elk met hun doelstellingen en ondersteunende voorschriften. Gent zet hierbij in op maximale concentratie van kleinhandelsactiviteiten. Volgens de visienota Detailhandel en Horeca is het project gelegen in het kernwinkelgebied van de deelgemeente Ledeborg. Om de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied te vrijwaren, streven we hier naar verdichting en verweving. Het samenvoegen van handelspanden wordt mogelijk gemaakt en bestaande handels- en horecapanden kunnen niet omgevormd worden naar een woonfunctie. Er worden geen beperkingen opgelegd op basis van NWVO of categorieën. Op plintniveau moet een economische functie behouden blijven en de economische activiteit moet zichtbaar blijven vanop het openbaar domein.

Het handelsgeheel zal een stimulans vormen voor de opwaardering van het handelsapparaat in deze buurt. De aanvraag draagt bij tot de maximale concentratie van handelsactiviteiten en veroorzaakt geen ongewenst kleinhandelslint. Het aanbod is complementair is met het handelaanbod van binnenstad. Het project heeft geen invloed op de winkelleegstand te Gent.

Conclusie criterium 1: deze doelstelling wordt als gunstig beoordeeld.

Criterium 2: het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten

De aanvrager is de ontwikkelaar en niet de exploitant van de handelsunits. De handelszaken richten zich op buurtbewoners en passanten. De handelszaken zijn multimodaal bereikbaar en zullen de klassieke openingsuren hebben. Men streeft naar een aanbod dat complementair is aan het aanbod van het kernwinkelgebied. De supermarkt en optiek betekenen een meerwaarde voor de bewoners in de ruime omgeving van het project.

Conclusie criterium 2: deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Criterium 3: het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden

De handelszaken maken deel uit van een handelsgeheel. Het betreft dus een clustering van handelsactiviteiten waarbij zowel rekening gehouden wordt met de noden van de buurt als met efficiënt ruimtegebruik. Als gevolg heeft de aanvraag een positief effect op het waarborgen en versterken van de leefbaarheid van het stedelijk milieu.

Conclusie criterium 3: deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Criterium 4: het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

Uit de mobiliteitstoets n.a.v. de aanvraag kan geconcludeerd worden dat de site vlot bereikbaar is met de auto, het openbaar vervoer, te voet en met de fiets.

De parkeercapaciteit is ruim voldoende. Voor het project werd een MOBER opgemaakt om inzicht te krijgen in de mobiliteitsimpact. Voor alle specifieke aspecten met betrekking tot bereikbaarheid, cijfermateriaal omtrent parkeerplaatsen, bezoekers, etc. verwijzen we naar deze MOBER, toegevoegd als bijlage aan de aanvraag in het omgevingsloket.

Conclusie criterium 4: deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Conclusie

Gunstig advies voor een omgevingsvergunning kleinhandel voor de vestiging van een handelsgeheel gelegen aan Brusselsesteenweg 4-14 met een NWVO van 1.107 m² verdeeld over de categorieën:

- cat.1: verkoop van voeding: 686 m²
- cat. 2: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting: 274 m²
- cat. 3: verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw: 0 m²
- cat. 4: verkoop van vervoers- en transportmiddelen: 0 m²
- cat. 5: verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°: 0 m²
- cat. 6: verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°: 147 m²

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch NIET verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag ongunstig.

Volgende rubrieken worden ongunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
12.1.1.2°b)	wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van meer dan 200 kVA tot en met 10.000 kVA als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied ligt noodstroomvoorziening Verandering	-60 kVA
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) koelmachines voor kantoorgebouw Verandering	166 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton opslagtank diesel voor noodstroomvoorziening Verandering	-8,327 ton
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas In de gerealiseerde situatie zijn 3 stookruimtes (elke stookinstallatie is voorzien van twee ketels) voorzien: - Kantoorgebouw blok A1: 200 kW => 2 x 200 kW - Appartementengebouw blok A2: 100 kW => 2 x 166 kW - Appartementengebouw blok C: 100 kW => 2x 120 kW Verandering	572 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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van aanpassingen aan de gebouwen fase I project Keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig + OMV_2023074759) + het deels regulariseren en deels bijkomend voorzien van publiciteit + de verandering aan de exploitatie (kantoorgebouw, commerciële ruimte (horeca), 2 woongebouwen en ondergrondse parking) + het oprichten van een handelsgeheel aan de heer Jean-Marie de Buck van Overstraeten en Keizerpoort RE Development nv (O.N.:0818294275) gelegen te Brusselsesteenweg 4-12 en Doorgang der Hallegasten 4-14, 9050 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Keizerpoort RE Development met inrichtingsnummer 20180809-0044 beslist het college als volgt:

Geweigerde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
12.1.1.2°b)	wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van meer dan 200 kVA tot en met 10.000 kVA als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied ligt noodstroomvoorziening Verandering	-60 kVA
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) koelmachines voor kantoorgebouw Verandering	166 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton opslagtank diesel voor noodstroomvoorziening Verandering	-8,327 ton
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas In de gerealiseerde situatie zijn 3 stookruimtes (elke stookinstallatie is voorzien van twee ketels) voorzien: - Kantoorgebouw blok A1: 200 kW => 2 x 200 kW	572 kW

	- Appartementengebouw blok A2: 100 kW => 2 x 166 kW - Appartementengebouw blok C: 100 kW => 2x 120 kW Verandering	
--	--	--

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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:
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_02289 - OMV_2024059483 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van aanpassingen aan de gebouwen fase I project Keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig + OMV_2023074759) + het deels regulariseren en deels bijkomend voorzien van publiciteit + de verandering aan de exploitatie (kantoorgebouw, commerciële ruimte (horeca), 2 woongebouwen en ondergrondse parking) + het oprichten van een handelsgeheel - zonder openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg en Doorgang der Hallegasten, 9050 Gent - Weigering