



2025_CBS_02869 OMV_2024114867 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand naar een meergezinswoning met handelszaak en 7 appartementen - met openbaar onderzoek - Veldstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Bauduin Du Pré Werson met als contactadres Rue de Verviers 31, 4020 Luik en Société de Gérance Immobilière Gantoise BV met als contactadres Hamoiriaan 25, 1180 Ukkel hebben een aanvraag (OMV_2024114867) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 september 2024.

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

- Onderwerp: het verbouwen van een handelspand naar een meergezinswoning met handelszaak en 7 appartementen
- Adres: Veldstraat 94, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 933K

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Het te verbouwen pand is gelegen langsheen de Veldstraat in het centrum van de stad Gent. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met op de gelijkvloerse verdieping handels- en rezazaken. Veldstraat is gekend als een winkelstraat.

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud. De opname in het CHE-gebied bevestig de erfgoedwaarde van het pand. Een plaatsbezoek in 2019 wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur en een deel van de oorspronkelijke kamerindelingen op de verdiepingen behield. Het bouwvolume omvat 5 bouwlagen met inbegrip van een hoge gelijkvloerse verdieping en is afgewerkt met een plat dak. Het pand werd vermoedelijk begin jaren 1930 opgetrokken als interbellumarchitectuur met een gevel bestaande uit een geel bakstenen parement afgewisseld met bepleisterde vlakken. De 2 verdiepingen hoge en 3 traveeën brede erker met balkon erboven en de bekronende luifel op de achteruitspringende traveeën van de vierde en vijfde verdieping kenmerken de architectuur. Het ontwerp werd verfijnd gedetailleerd met verdiepte bakstenen raamomlijstingen, getrapte dagkanten en wisselende metselwerkverbanden. Het oorspronkelijke schrijnwerk van de voorgevel werd overal behouden met uitzondering van de vijfde bouwlaag en de gelijkvloerse verdieping. Deze laatste werd verbouwd voor het handelspand.

De modernistische architectuur van het pand sluit aan bij de bouwstijl en -periode van het links aanpalende pand. De modernistische architectuur van dit en het links aanpalende pand, de situering dichtbij een kruispunt en met het Koophandelsplein maar vooral de uitgesproken bouwhoogte van dit pand en het verderop terugspringen van de bouwlijn in deze straatwand zorgen ervoor dat het pand een uitgesproken locus- en belevingswaarde heeft.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag voorziet het verbouwen en omvormen van een handelspand naar een meergezinswoning met handelszaak en het realiseren van 7 appartementen.

De winkelruimte op de gelijkvloerse en de opslagruimte en de sociale ruimte op de mezzanine verdieping blijven behouden. Het volledige perceel is bebouwd en dit blijft ook zo in de nieuwe toestand behouden. De totale netto-vloeroppervlakte van de winkelruimte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt in de nieuwe toestand 397,52m². Op de gelijkvloerse verdieping wordt een fietslift toegevoegd die toegang biedt naar de kelder verdieping. In de kelder verdieping worden

twee **fietsenbergingen** ingericht voor het stallen van in totaal 17 fietsen. Er wordt een fietsenberging voorzien van ca. 24m² voor het stallen van 9 fietsen en een fietsenberging van ca. 18m² voor het stallen van 8 fietsen. Verder wordt een afvalberging voorzien van 4,68m².

De stockageruimte horende bij de winkelruimte op de mezzanine verdieping bedraagt 416,54m² BVO. De totale netto-vloeroppervlakte van de handelsfunctie bedraagt in de nieuwe toestand 745,75m², waarvan 392m² publiek toegankelijk. Op de bovenliggende verdiepingen die toegankelijk zijn via de linker deuropening, wordt een meergezinswoning gecreëerd (totale NVO ca. 453m²). De **hoofdfunctie** in het pand blijft **handel**, de nevenfunctie is wonen.

Op de **eerste verdieping** worden twee nieuwe woonentiteiten gecreëerd waarvan 1 **studio** (studio 1.1) met een netto-vloeroppervlakte ca. 37,55m² en een **twee-slaapkamerappartement** (flat 1.2) met een netto-vloeroppervlakte van 76,17m². Bij het twee-slaapkamerappartement wordt een buitenruimte gerealiseerd van 33,66m². Hiervoor worden interne muren en het dak van het aanbouvolume weggenomen zodat het terras zich in openlucht bevindt. In de achtergevel worden drie nieuwe raamopeningen gecreëerd waarvan 2 incl. een deuropening om de toegang tot het terras mogelijk te maken.

Op de **tweede verdieping** wordt een **studio** (studio 2.1) met een netto-vloeroppervlakte van 37,55m² en een **twee-slaapkamerappartement** (flat 2.2) met een netto-vloeroppervlakte van 76,17m² gerealiseerd. Het twee-slaapkamerappartement beschikt aan de achtergevel over een nieuw zwevend terras van ca. 16,87m² met een borstwering van 1,10m hoog. Een raamopening in de achtergevel wordt vergroot om de toegang tot het terras mogelijk te maken.

Op de **derde verdieping** wordt een **studio** (studio 3.1) met een netto-vloeroppervlakte van 32,83m² en een **twee-slaapkamerappartement** (flat 3.2) van 74,09m² gerealiseerd. Het twee-slaapkamerappartement beschikt aan de achtergevel van het pand over een nieuw zwevend terras van 18,49m² met een borstwering van 1,10m hoog en aan de voorgevel over een klein terras van ca. 1,66m². Een raamopening in de achtergevel wordt vergroot om de toegang tot het terras mogelijk te maken. De studio beschikt aan de voorgevel over een terras van 3,85m².

Op de **vierde verdieping** wordt een **drie-slaapkamerappartement** (flat 4.1) ingericht met een totale netto-vloeroppervlakte van 109,83m² en een zwevend terras van 18,49m² met een borstwering van 1,10m hoog. Een raamopening in de achtergevel wordt vergroot om de toegang tot het terras mogelijk te maken.

De totale netto-vloeroppervlakte van alle woonentiteiten samen bedraagt ca. 63,45m².

Voor deze werken moet de gemene muur met de linker aanpalende buur worden gewijzigd: zowel ter hoogte van de derde als de vierde verdieping wordt op de perceelsgrens telkens een terras zwevend voorzien met een totale hoogte van 1,36m.

De technische toestellen die zich bevinden op het platte dak van de aanbouw worden weggenomen. De warmtepompen blijven behouden.

De raamopeningen in de voorgevel blijven behouden. Het schrijnwerk wordt vernieuwd en vervangen door antracietgrijze aluminium ramen. Op het balkon wordt een glazen balustrade geplaatst van 28cm. Tussen de terrassen vooraan wordt een zichtschermbalk geplaatst.

De bestaande terrassen aan de achtergevel worden weggenomen. De achtergevel wordt geïsoleerd en afgewerkt met lichtgrijze pleister.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting van de 3^e klasse.

Het betreft de melding van koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en/of airconditioningsinstallaties.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Voor de begane grond (bestemd voor de handel en toegankelijk voor het publiek) en voor de eerste verdieping (bestemd voor opslag en sociale gebouwen) vinden we 3 buitenunits, met een totaal van 90 kW Voor de nieuwe appartementen wordt een tweestroomventilatiesysteem geïnstalleerd, terwijl de verwarming wordt verzorgd door individuele lucht-waterwarmtepompen met een totaal van 52,5 kW voor alle appartementen. klasse 3 Nieuw	142,5 kW

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd: Artikel: 3, §2
Omschrijving: De begrippen en definities, vermeld in artikel 3, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid zijn ook van toepassing op dit besluit. individuele voorbehandelingsinstallatie": septische putten of gelijkaardige inrichtingen voor de behandeling van huishoudelijk afvalwater ter verwijdering van vetstoffen, bezinkbare en drijvende stoffen;] Vervangen bij art. 2, 1°, B.VI.Reg. 9 mei 2008, B.S. 23 juni 2008.

Motivatie: Verzoek om afwijking voor de installatie van een septische put. Momenteel beschikt het gebouw niet over een septische put. De installatie van een septische put is niet mogelijk vanwege verschillende technische beperkingen en ongunstige factoren. De moeilijke toegang tot de kelder voor de installatie en het onderhoud van de septische put, evenals het risico op overstromingen in dit gebied, brengen de goede werking ervan in gevaar en kunnen tot gezondheidsrisico's leiden. In een kelder kan deze toegang moeilijk te garanderen zijn, vooral als de apparatuur die nodig is voor het legen niet gemakkelijk bij de put kan komen. Omdat het gehele perceel bebouwd is, is er geen buitenruimte voor het plaatsen van een septische put. Wij vragen daarom ontheffing van de plaatsingsplicht. In plaats daarvan wordt het gebouw rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering.

Voorstel: Momenteel beschikt het gebouw over één netwerk voor hemel- en afvalwater dat is aangesloten op het bestaande rioolnetwerk. Volgens de regelgeving, plannen we daarvan een afvalwater- en regenwaterscheidingsstelsel in het gebouw dat zal worden aangesloten op het bestaande rioolnetwerk, dat zal voldoen aan de huidige regelgeving en essentieel is voor een efficiënte afvoer van afvalwater.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 19/11/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen en verhogen van 2 masten en verwijderen van 2 andere masten. (OMV_2018073252)

* Op 06/08/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van structurele verbouwingen aan een handelspand en het aanpassen van de voor- en achtergevel. (OMV_2020055682)

* Op 02/02/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van publiciteitsinrichtingen. (OMV_2022148628)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 03/07/1967 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van cinemazaal tot winkelruimte. (Litt. V-4-67)
- * Op 26/03/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de inkom en het rechter uitstalraam in de ingangshal van een confectiemagazijn en het uitvoeren van binnen aanpassingswerken op het gelijkvloers voor het maken van een toegang naar de bovenverdieping. (KW V-5-73)
- * Op 22/06/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van het gelijkvloers van een handelshuis, de beneden-voorgevel inbegrepen. (KW K-62-72)
- * Op 31/01/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui en de winkelruimte. (KW V-40-76)
- * Op 27/09/1982 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van winkelgevel. (1982/727)
- * Op 10/12/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (1987/1780)
- * Op 31/03/1988 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een winkelpui. (1988/242)
- * Op 25/08/1988 werd een weigering afgeleverd voor winkelverfraaiing. (1988/1011)
- * Op 18/03/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een zendstation voor mobiele communicatie, nl. het plaatsen van antennes op een gebouw. (1998/1479)
- * Op 06/06/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van verlichte uithangborden. (2000/308)
- * Op 01/07/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van de gevel + het afbreken van een mezzanine + het gieten van een nieuwe betonvloer op niveau +1. (2010/253)
- * Op 04/08/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een inklapbare zonneluifel. (2011/403)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ DE VLAAMSE WATERWEG NV

Advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 11 februari 2025: **gunstig**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

2/ BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 januari 2025 onder ref. 018527-012/PV/2024: **voorwaardelijk gunstig**, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Bijzondere aandachtspunten:

- * *Vanuit de handelszaak dient zowel op het gelijkvloers als op de verdieping de toegang tot het trappenhuis behouden te blijven voor evacuatie.*
- * *Er wordt benadrukt dat de nieuwe gevelbekleding een brandklasse B-s3, d1 dient te hebben*

** Er wordt benadrukt dat in de nieuwe achtergevel er tussen de gevelopeningen van verschillende bouwlagen een gevelement met E60 en een hoogte van minimum 1m dient voorzien te worden*

** Er wordt benadrukt dat het dak thv de nieuwe achtergevel aan bovenstaande eisen dient te voldoen.*

** Het rookraam bovenaan de traphal dient onderaan scharnierend naar buiten open te vallen met een minimum hoek van 70°.*

** Het vuilnislokaal dient voorzien te worden van een automatische blusinstallatie. Deze eis vervalt indien er een extra sas voorzien wordt*

** In de kelder dient aan de fietslift een extra sas voorzien te worden.*

3/ FLUVIUS

Advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 december 2024 onder ref. 5000088263: **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.**

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding. Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

4/ VLAAMSE VERVOERMAATSCHAPPIJ - DE LIJN

Er werd geen tijdig advies verkregen van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 18 december 2024. Op 14 maart 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, volgende punten worden besproken:

- **Artikel 3.6:** Septische put;

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

In de voorliggende aanvraag wordt een afwijking gevraagd voor het plaatsen van een septische put. Gelet op de beperkte buitenruimte en de nabijheid van de omliggende gebouwen met meerdere bouwlagen kan een vrijstelling worden verleend m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden. Bovenstaand wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- **Artikel 4.11:** Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen; Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en/ of aantal slaapkamers).

De voorziene woonentiteiten beschikken over een totale gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 63,45m². Er worden in totaal 3x studio's, 3x twee-slaapkamerappartementen en 1x drie-slaapkamerappartementen voorzien.

Hiermee wordt de vooropgestelde gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 75m² en de mix niet gehaald. Echter zijn we van oordeel dat gezien de specifieke locatie waarin het pand zich bevindt, namelijk een drukke winkelstraat, het inrichten van woonentiteiten op de verdiepingen positief is en deze eerder geen gezinnen met kinderen zal aantrekken.

In het ontwerp blijven de typische karakteristieken van het gebouw behouden. De inrichting van de woonentiteiten worden bijgevolg voldoende kwalitatief bevonden. Het streven naar een gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 75m² voor alle woonentiteiten samen is in dit specifiek geval niet van toepassing en zou tot een kwaliteitsbreuk van het ontwerp leiden. Er wordt geoordeeld dat er kwalitatieve woonentiteiten worden gerealiseerd met een voldoende mix van woningen in groottes en/of aantal slaapkamers.

- **Artikel 4.20:** Natuurlijke verlichting; In een appartement moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:
 - uitmonden in de openlucht;
 - voor een slaapkamer in een appartement moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1m².

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte.

De raamopening in een slaapkamer (kamer 2) bij het twee-slaapkamerappartement op de eerste verdieping voldoet niet aan bovenstaand artikel. De combinatie van de omliggende muren die blijven behouden en het bovenliggend nieuwe terras van de bovenliggende woonentiteit, zorgen ervoor dat deze slaapkamer over onvoldoende daglichttoetreding beschikt.

Daarom wordt via de **bijzondere voorwaarden** opgenomen dat het bovenliggend terras moet beperkt worden tot een diepte van 1,50m. Op die manier zal de overkraging ter hoogte van de raamopening maximaal 1,50m zijn en wordt aangenomen dat op die manier de onderliggende slaapkamer over voldoende daglicht zal beschikken.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Er werd een checklist toegankelijkheid toegevoegd aan het dossier door de aanvrager. Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt langs en stroomt af naar de Leie in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de Leie.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel volledig bebouwd.

De straat ter hoogte van het project is gevoelig voor overstromingen (pluviaal) volgens de watertoetskaarten 2023.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

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

Overstromingen

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. Het project is niet gelegen in fluviaal overstromingsgebied. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht. De

aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

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

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 december 2024 tot en met 22 januari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag voorziet het verbouwen en omvormen van een handelspand naar een handelspand met een meergezinswoning op de verdiepingen (+1, +2, +3 en +4). De meergezinswoning beschikt in totaal over 7 woonentiteiten.

Functiewijziging

De hoofdfunctie handel blijft behouden en bevindt zich op de gelijkvloerse en mezzanine verdieping. Het behoud van de commerciële plint is positief in het kernwinkelgebied van 9000 Gent. Het pand in kwestie bevindt zich in een bekende winkelstraat in het centrum van de stad.

In deze straat is het residentieel karakter volledig weg. Het doorlopen van de woningtypetoets is daarom niet van toepassing. Er kan akkoord worden gegaan met het realiseren van een meergezinswoning op deze locatie.

Verbouwwerken

Het ingediende voorstel werd voorafgaand indiening niet besproken, noch kon het pand voorafgaand aan deze aanvraag ter plaatse bezocht worden. Hierdoor is het niet mogelijk een genuanceerde erfgoedafweging te maken. De beoordeling van de erfgoedwaarden is daardoor eerder algemeen en gebaseerd op de beschikbare informatie zoals de plannen bestaande toestand, foto's van het exterieur en de foto's van het plaatsbezoek van 2019.

De voorgestelde verbouwing zorgt voor de verwijdering van de nog aanwezige kamerindeling maar behoudt de dragende structuren van het pand. De indeling in twee woonentiteiten per bouwlaag is in overeenstemming met de te behouden dragende structuur van het gebouw. De herindeling van de woonentiteiten door de verwijdering en vervanging van de resterende oorspronkelijke kamerindeling is aanvaardbaar. De voorziene ruimtes in de woonentiteiten zijn voldoende groot. De meeste ruimtes worden ook van voldoende daglichttoetreding voorzien, behalve slaapkamer 2 in flat 1.2. Daarom wordt via de **bijzondere voorwaarden** opgelegd dat het bovenliggend terras moet worden ingeperkt (tot een diepte van 1,50m) zodat de onderliggende ruimtes over voldoende daglichttoetreding kunnen beschikken.

Verder worden wijzigingen voorzien aan de **voorgevel**. Deze omvatten de plaatsing van zichtscheren op het balkon en de luifel en de vervanging van alle schrijnwerk van de straatgevel door een gewijzigd materiaal en een gewijzigde raamindeling. Deze wijzigingen tasten het behoud van de oorspronkelijke architecturale kenmerken en de erfgoedwaarden van het pand aan.

Ter hoogte van de achtergevel worden nieuwe terrassen toegevoegd. De terrassen bij flat 3.2 en 4.1 worden tot tegen de linker perceelsgrens voorzien. Dit voldoet niet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Omwille daarvan en omdat deze daglichttoetreding in de onderliggende ruimtes beperken, wordt via de **bijzondere voorwaarden** opgelegd dat beide terrassen moeten beperkt worden tot de diepte van de bestaande muur op de linker perceelsgrens. Zie aanduiding op de plannen. Het overige deel van het terras wordt uitgesloten uit de vergunning.

Het project voldoet aan de fiets- en autoparkeerrichtlijnen. Aangezien de handelsfunctie quasi onveranderd blijft (met uitzondering van de toevoeging van een fietslift), wordt deze buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de fiets- en autoparkeerrichtlijnen. Voor het woongedeelte wordt voldoende fietsenstalling voorzien in de kelderverdieping en is deze toegankelijk via een nieuwe fietslift.

Mits te voldoen aan de bijzondere voorwaarden is het inrichten van 7 woonentiteiten op de bovenliggende verdiepingen aanvaardbaar. Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect geluid

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

- Plaats de toestellen op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Voorzie lokale akoestische afschermingen rond het toestel
- Gebruik processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

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

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Bijstelling VLAREM

Er wordt in de IIOA een bijstelling van VLAREM II gevraagd om een vrijstelling van het plaatsen van een septische put te bekomen.

Deze vraag heeft echter geen betrekking op de gemelde rubriek uit bijlage I van VLAREM II, is geen bijstelling van een sectorale milieuvoorwaarde en is bijgevolg zonder voorwerp. De vrijstelling van het plaatsen van een septische put wordt besproken bij het onderdeel 4.3 Verordeningen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt geakteerd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Voor de begane grond (bestemd voor de handel en toegankelijk voor het publiek) en voor de eerste verdieping (bestemd voor opslag en sociale gebouwen) vinden we 3 buitenunits van warmtepompen, met een totale drijfkracht van 90 kW Voor de nieuwe appartementen wordt een tweestroomventilatiesysteem geïnstalleerd, terwijl de verwarming wordt verzorgd door individuele lucht-waterwarmtepompen met een totale drijfkracht van 52,5 kW voor alle appartementen. Nieuw	142,5 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024114867 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand naar een meergezinswoning met handelszaak en 7 appartementen aan de heer Bauduin Du Pré Werson en Société de Gérance Immobilière Gantoise bv (O.N.:0405416250) gelegen te Veldstraat 94, 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Veldstraat 94 - Dienst Milieu en Klimaat met inrichtingsnummer 20241129-0021 beslist het college als volgt:

Geakteerde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Voor de begane grond (bestemd voor de handel en toegankelijk voor het publiek) en voor de eerste verdieping (bestemd voor opslag en sociale gebouwen) vinden we 3 buitenunits, met een totaal van 90 kW Voor de nieuwe appartementen wordt een tweestroomventilatiesysteem geïnstalleerd, terwijl de verwarming wordt verzorgd door individuele lucht-waterwarmtepompen met een totaal van 52,5 kW voor alle appartementen. Nieuw	142,5 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN STEDENBOUW

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 januari 2025 onder ref. 018527-012/PV/2024). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Bijzondere aandachtspunten:

- * Vanuit de handelszaak dient zowel op het gelijkvloers als op de verdieping de toegang tot het trappenhuis behouden te blijven voor evacuatie.*
- * Er wordt benadrukt dat de nieuwe gevelbekleding een brandklasse B-s3, d1 dient te hebben*
- * Er wordt benadrukt dat in de nieuwe achtergevel er tussen de gevelopeningen van verschillende bouwlagen een gevelement met E60 en een hoogte van minimum 1m dient voorzien te worden*
- * Er wordt benadrukt dat het dak thv de nieuwe achtergevel aan bovenstaande eisen dient te voldoen.*
- * Het rookraam bovenaan de traphal dient onderaan scharnierend naar buiten open te vallen met een minimum hoek van 70°.*
- * Het vuilnislokaal dient voorzien te worden van een automatische blusinstallatie. Deze eis vervalt indien er een extra sas voorzien wordt*
- * In de kelder dient aan de fietslift een extra sas voorzien te worden.*

- Fluvius

De voorwaarden van **Fluvius** die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies afgeleverd op 30 december 2024 onder ref. 5000088263). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Terras bij flat 2.2

Het terras (incl. borstweringen) bij flat 2.2 moet worden beperkt tot een maximale diepte van 1,50m over de volledige lengte. Zie aanduiding op de plannen.

Terras bij flat 3.2

Het terras (incl. borstweringen) bij flat 2.2 moet worden beperkt tot aan de bestaande muur thv de linker aanpalende buur over de volledige lengte. Zie aanduiding op de plannen.

Terras bij flat 4.1

Het terras (incl. borstweringen) bij flat 4.1 moet worden beperkt tot aan de bestaande muur thv de linker aanpalende buur over de volledige lengte. Zie aanduiding op de plannen.

Erfgoed

Conform het plan derde verdieping wordt een privacyscherm op het balkon aan de straatgevel toegevoegd. Dit is enkel aanvaardbaar op voorwaarde dat de hoogte van de balkonleuning aan de straatzijde niet overschrijdt. Een hoger zichtscherm tast de architecturale kenmerken en erfgoedwaarden van de gevel aan.

Conform het plan 4de verdieping wordt een privacyscherm op de luifel aan de straatgevel toegevoegd. Het voorgestelde privacyscherm op de luifel is niet aanvaardbaar. De luifel is een sieralement in deze architectuur en is niet toegankelijk. De toevoeging van een leuning of een privacyscherm zou de architecturale kenmerken en erfgoedwaarden van de gevel aantasten en is niet aanvaardbaar.

De vervanging van het schrijnwerk van de straatgevel eerste, tweede, derde en vierde verdieping is enkel aanvaardbaar wanneer dit gebeurt door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling en detaillering conform het nog aanwezige oorspronkelijke houten schrijnwerk. De voorgestelde sterke vereenvoudiging van de indeling, het verdwijnen van de kleinhouten, de vervanging van het houten schrijnwerk door aluminium profielen met een sterk gewijzigde detaillering en de donkergrijze kleur van de ramen vervlakken de architectuur van het pand en tasten het behoud van de oorspronkelijke architecturale kenmerken en de erfgoedwaarden van het pand aan.

Septische put

Gelet op de beperkte buitenruimte en de nabijheid van de omliggende gebouwen met meerdere bouwlagen wordt een vrijstelling verleend m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Openbaar domein

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Tenzij deze aangesloten worden op een brandcentrale, waarbij de deuren enkel bij brandalarm naar buiten kunnen draaien.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

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

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

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

BIJSTELLING SECTORALE VOORWAARDEN:

Volgende bijstelling is zonder voorwerp: Artikel 3, §2: de begrippen en definities, vermeld in artikel 3, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid zijn ook van toepassing op dit besluit.

"individuele voorbehandelingsinstallatie": septische putten of gelijkaardige inrichtingen voor de behandeling van huishoudelijk afvalwater ter verwijdering van vetstoffen, bezinkbare en drijvende stoffen;] Vervangen bij art. 2, 1°, B.VI.Reg. 9 mei 2008, B.S. 23 juni 2008.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

OPMERKINGEN STEDENBOUW

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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

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

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

Er zijn toekomstig wegen- en rioleringswerken gepland in de Veldstraat die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, het Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het

Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

OPMERKINGEN MILIEU

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

- Plaats de toestellen op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Voorzie lokale akoestische afschermingen rond het toestel
- Gebruik processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_02869 - OMV_2024114867 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand naar een meergezinswoning met handelszaak en 7 appartementen - met openbaar onderzoek - Veldstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024114867

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_B_-1_Kelders.pdf	YdgOJEu4x5ux+peVN+wQ0w==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_G_B_Achtergevel.pdf	XYH0kcKJGbs0frqbtKz5rA==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_G_B_Voorgevel.pdf	0crawaecOG3XGVwyMHEmSg==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_G_N_Achtergevel.pdf	/tF5x1Z472QeZdem4y/Aw==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_G_N_Voorgevel.pdf	lcyhqktggavP3uRwno2/LA==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_I_B.pdf	VsF/UFu8a5BRPoFIXr08vQ==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_B_-1_Kelders.pdf	zYi2c+Y/Ut1yBDf0VvDqiA==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_B_+1.pdf	NrDuBYHeoONI5GKurg4FFQ==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_B_+2.pdf	uRrcFaANW26By9b5DtL0KA==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_B_+3.pdf	jBYpZ3fGQ+/2c1oEb/JrHw==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_B_+4.pdf	aCwE0IyFrwapVltsWr07+g==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_B_+5.pdf	p5gDqhiCgXt+F9zTLisoXQ==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_B_0_Winkel.pdf	ATXk8oMXjTxTZcGb907DPw==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_B_05_Winkel (Stock - Sociale gebouwen).pdf	dmunZtV3flgDiTfKZDqB5A==

BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_N_+05_Winkel (Stock - Sociale gebouwen).pdf	khRW2ACWLn/7iuz/hntRw==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_N_+1_studio 1,1 - appartement 1,2.pdf	4uqr/UeLneUlcHRKhhhTKQ==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_N_+2_studio 2,1 - appartement 2,2.pdf	5tl/5Rg6XWhuN6LmKe2FgA==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_N_+3_studio 3,1 - appartement 3,2.pdf	Ga8WAFZKn4QBchXEMAlnZA==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_N_+4_appartement 4,1.pdf	jUPdvaPEIndKezhzSNIsrA==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_N_+5.pdf	XA/5z7KoZb1xX9qZn85pLA==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_P_N_0_Winkel.pdf	LicW/bGUBwN/DJBDJ7CjfA==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_S_B_AA.pdf	OvLViB6U9Pw1GsJriTUt/Q==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_S_B_BB.pdf	H2Aq4xyC+CO47+ThJHPBpg==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_S_B_CC.pdf	VcwoS53HbqITeuOcTm/bdQ==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_S_B_DD.pdf	6okYTSN6iVJZVRGF0htCDQ==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_S_N_AA_.pdf	RaaPuleCg6wVEBHDJhulMg==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_S_N_BB_.pdf	0uR06jowzCtPYFP+v5++bg==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_S_N_CC_.pdf	fvnBluW0IIMo1qaTACuRAA==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_S_N_DD_.pdf	yuFiUc74/JV4ZKxL/3C5uQ==
BA_Ontwikkeling van 7 appartementen_T_B.pdf	XFQmlvyjRb8r40ZUBxIEOw==