



2025_CBS_03108 OMV_2025006491 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Jacques Eggermontstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

POMECON NV met als contactadres Bosveld(STG) 2, 9200 Dendermonde heeft een aanvraag (OMV_2025006491) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning
- Adres: Jacques Eggermontstraat 29-37, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 224D4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 februari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
27 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand in uit voorliggende aanvraag is gelegen in de Jacques Eggermontstraat in de wijk Ledeberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit meer dan 4 bouwlagen met een plat dak langs deze kant van de straat. De overzijde van de straat wordt gekenmerkt door zowel gebouwen van 3 bouwlagen en een hellend dak als hogere meergezinswoningen met plat dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning en een kantoorruimte.

MORFOLOGIE

Hoofdgebouw

Het perceel in kwestie is ca. 425 m², heeft een totale diepte van 42,10 m bij een breedte van 10 m. Het gebouw bestaat uit 5 bouwlagen met een plat dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 12 m op de linker perceelsgrens en 12,90 m op de rechter perceelsgrens (gemeten vanaf de rooilijn). Centraal achter het hoofdgebouw is er een uitbouw aanwezig over alle verdiepingen. Deze is 4 m breed en komt tot een diepte van 15 m (gemeten vanaf de rooilijn).

De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +15,50 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Centraal op het platte dak van het hoofdgebouw is er een beperkt volume van 5,20 m op 2,35 m aanwezig die dienst doet als toegang tot het platte dak.

Dit volume wordt uitgebreid en er wordt een nieuwe bouwlaag voorzien. Deze is voorzien op 3 m achter de rooilijn, heeft een totale diepte van 9,05 m en is voorzien tot op een totale hoogte van +18,56 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De aanbouw behoudt aan de voorgevel een afstand van 60 cm over een lengte van 1,30 m t.o.v. de linker aanpalende. Dit om de scheimuur bij de linker aanpalende zoveel mogelijk te volgen. Deze nieuwe bouwlaag zorgt voor een ophoging van de rechter scheidsmuur met ca. 3,20 m over een lengte van 9,05 m. De linker scheidsmuur dient niet aangepast te worden. Aan de voorzijde van de nieuwe bouwlaag wordt er een dakterras voorzien, deze is 2,05 m diep en 5,79 m. Deze behoudt ca. 1,55 m afstand van de rooilijn, 2,13 m van de linker perceelsgrens en 2,08 m van de rechter perceelsgrens. Het overige deel van het platte dak wordt ingericht als groendak. Deze bijkomende bouwlaag wordt ingericht als 2-slaapkamerappartement van 71,6 m² NVO met een terras van ca. 12 m².

Verder wordt er vanaf de eerste verdieping tot en met de vierde verdieping ter hoogte van de achtergevel en op de linker perceelsgrens een uitpandig terras voorzien. Deze zijn voorzien tot op een diepte van 13,80 m (gemeten vanaf de rooilijn) en worden op de linker perceelsgrens steeds voorzien van een zichtscherm van 1,80 m hoog. Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidsmuur met ca. 13,85 m over een diepte van 1,75 m.

Op de gelijkvloerse verdieping bedraagt de bouwdiepte ca. 26,70 m (gemeten vanaf de rooilijn)

met een breedte van 7 m aan de voorgevel en 6 m ter hoogte van de achtergevel van het aanbouwwolume. Dit aanbouwwolume heeft een totale hoogte van +3,15 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De gelijkvloerse verdieping wordt in huidige aanvraag nagenoeg integraal gesloopt met behoud van de dragende structuur en de bestaande circulatiekern. Het nieuwe volume behoudt dezelfde bouwdiepte van het bestaande volume met een breedte van 7 m over de volledige diepte om de onderdoorgang rechts van het gebouw te behouden. Het nieuwe aanbouwwolume heeft een bouwhoogte van +3,60 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Ter hoogte van de linker perceelsgrens wordt er een beperkte patio voorzien van 1,24 m breed en 3,72 m diep. Deze doet dienst om binnen de gelijkvloerse bouwlaag meer natuurlijke daglichttoetreding te bekomen. De nieuwe aanbouw zorgt voor een ophoging van de linker scheidingmuur met ca. 60 cm over een lengte van 14 m. De gelijkvloerse verdieping wordt integraal ingericht als dokterspraktijk van ca. 128 m² NVO.

ISOLATIE VOORGEVEL

De voorgevel wordt zeer ingrijpend gerenoveerd. Hierbij wordt de volledige gelijkvloerse (excl. doorrit) voorzien van een gebogen glaspartij en een verdiepte inkom. Verder wordt de gevel bijkomend geïsoleerd met 12 cm isolatie. Daarna wordt deze afgewerkt met 2 cm tegels in een groene kleur. De gelijkvloerse verdieping wordt afgewerkt met een licht beige natuursteen. Het buitenschrijnwerk wordt eveneens vervangen door een houten schrijnwerk. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg 14 cm. Het voetpad is 2 m breed in de bestaande toestand.

AANPASSING TERRASEN VOORGEVEL

In bestaande toestand is er rechts in de voorgevel per verdieping een inpandig terras aanwezig. Deze springen in bestaande toestand ca. 15 cm uit voorbij de rooilijn. In huidige aanvraag worden al deze terrassen voorzien van isolatie en nieuwe afwerking in natuursteen. Hierdoor wordt de totale uitsprong 29 cm en wordt de breedte uitgebreid van 3,50 m naar 4,50 m.

Bijgebouw & Buitenruimte

Rechts op het perceel is er een doorrit aanwezig van ca. 2,50 m breed. Deze biedt toegang tot de achterliggende zone. In deze onderdoorgang wordt er een fietsenberging voor 10 fietsen en 1 buitenmaatse fiets voorzien. Achteraan het perceel is er een open carport aanwezig die plaats biedt aan 4 auto's. Deze blijft behouden en wordt heringericht naar een carport voor 2 auto's, 11 fietsstalplaatsen en 1 plaats voor een buitenmaatse fiets. Het platte dak van de carport wordt ingericht als groendak.

De bestaande gelijkvloerse onbebouwde verharding heeft een oppervlakte van 146,6 m². Het ontwerp voorziet ontharding en het wijzigen van niet-waterdoorlatende verharding naar waterdoorlatende verharding.

De opritten naar de garageboxen worden voorzien van een karrenspoor. Een keerpunt wordt langs de linkse perceelsgrens voorzien met volledige waterdoorlatende verharding. Het principe van een karrenspoor bevat volledig ontharde strook tussen twee verharde stroken waarover gereden kan worden. Een zone voor de fietsenberging wordt onthard voorzien met beplanting. Grenzend aan de gelijkvloerse bebouwing wordt een terras voorzien met links een strook ontharding en groenzone en langs rechts een onverharde plantzone. De verhardingsgraad daalt naar circa 105 m².

RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 5325 liter en 2 gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 20000 liter. Er wordt geen infiltratievoorziening voorzien.

INDELING

Het pand beschikt over een beperkte kelder die dienst zal doen als technische berging alsook berging voor de dokterspraktijk en de nieuwe woonentiteit. De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht als dokterspraktijk. De eerste tot en met de vierde verdieping zijn telkens voorzien van een 3-slaapkamerappartement van ca. 104,50 m² NVO en een terras van 4,20 m² aan de voorgevel en een terras van 3,50 m² en 5 m² aan de achtergevel. De vijfde verdieping wordt ingericht als 2-slaapkamerappartement van 71,60 m² NVO met een terras van ca. 12 m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 03/01/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning en een kantoorruimte. (OMV_2024108978)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/12/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het afbreken van een bestaand gebouw en het oprichten van een appartementsgebouw met een beenhouwerij en autoboxen op het gelijkvloers (1965 LE 3239).
- Op 08/03/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame (1967 LE 3459).
- Op 29/03/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame (1968 LE 3619).
- Op 09/12/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 lichtreclames (1969 LE 3899).
- Op 10/04/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame (1970 LE 3957).
- Op 10/04/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame (1970 LE 3960).
- Op 15/04/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame (13) (1970 LE 3984).
- Op 19/08/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van twee lichtreclames (1975 LE 4742).
- Op 29/06/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van de gevelbekleding op het gelijkvloers en het plaatsen van een luifel (1995/20099).
- Op 04/12/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een luifel (1997/20118).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 februari 2025 onder ref. 073416-003/NVDV/2024:

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

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). 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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 2.7 – Uitsprongen boven de openbare weg;

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 uitsprongen 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: Conform: De uitsprongen hebben een minimale vrije hoogte van 3,05 m ten opzichte van het trottoirpeil. De bestaande uitsprong wordt geïsoleerd waardoor er een niet-constructieve uitsprong tot 29 cm voorbij de rooilijn komt zonder de constructieve uitsprong vergroot. Dit is gewijzigd ten opzichte van de vorige aanvraag waardoor deze aanvraag conform is.

Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen;

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: niet conform: Met de aanvraag wordt op het perceel, wat op vandaag volledig verhard is met betondallen, volledig onthard en opnieuw aangelegd met verharding bestaande uit grasdallen. Ook al betreft dit een waterdoorlatende verharding is het ruimtelijk niet aanvaardbaar om dergelijk grote oppervlakte opnieuw te gaan aanleggen met verharding, louter in functie van 2 autostaanplaatsen. Ten opzichte van vorige aanvraag is de ontharding positief toegenomen. We merken echter dat er nog een bijkomende zone onthard kan worden. Tegelijk moet ook worden geconcludeerd dat het voorzien van een karrenspoor niet functioneel kan werken. Door de nodige draaibewegingen zal de ontharde zones bereden worden wat tot ongemak zal leiden. Deze zones zullen daardoor met waterdoorlatende verharding ingevuld moeten worden. Dit kan in **bijzondere voorwaarden** opgelost worden.

Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitaalwoning;

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaalwoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3 m². Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlakenorm wordt voldaan. Een berging is essentieel om comfortabel te kunnen wonen, en is belangrijk om te vermijden dat andere ruimtes moeten gebruikt worden als berging (zoals de 2de slaapkamer of het terras). Een minimum van 3 m² is noodzakelijk. Deze berging situeert zich binnen de woning. Een berging in de kelder wordt niet meegerekend in deze oppervlakte.

Toetsing: conform: Het appartement van de vijfde verdieping heeft naast een beperkte berging van 1,70 m² nu ook de inkomhal met vestiaire aangeduid als berging. Er kan vastgesteld worden dat praktisch voldoende ruimte in het appartement aanwezig is om een kwalitatieve bergruimte te hebben. De aanvraag is nu wel conform.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

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.

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 234,50 m² voor het hoofdgebouw en bijkomend ca. 60 m² voor het bijgebouw (carport). Dit brengt het totaal in rekening te brengen dakoppervlakte op 294,50 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 29450 liter. De aanvraag voorziet 2 gekoppelde hemelwaterputten met een totale inhoud van 20000 liter en voldoet dus niet aan bovenstaande minimum.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 294,50 m². De horizontale

dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. In huidige aanvraag worden er groendaken voorzien maar het bufferend vermogen hiervan wordt nergens gemotiveerd en wordt bijgevolg niet in rekening gebracht. Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is mag er per aangesloten entiteit 30 m² in vermindering gebracht worden. Volgens de beschrijvende nota worden de toiletten van het gelijkvloers entiteiten en voor de 5 appartementen de buitenkranen hierop aangesloten. Bijgevolg mag er 6 x 30 m² in vermindering gebracht worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 114,50 m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **9,16 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **3778,50 liter**. De aanvraag voorziet, in tegenstelling tot de vorige aanvraag, een buffervat van 10.000 liter. Dit is voldoende en kan positief bevonden worden.

GROENDAK

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

VERHARDING

Met de aanvraag wordt op het perceel, wat op vandaag volledig verhard is met betondallen, volledig onthard en opnieuw aangelegd met verharding bestaande uit grasdallen. Er worden onthardde zones voorzien met beplanting. De verhardingsgraad wijzigt van 146 m² naar 105 m². Deze positieve evolutie is aanvaardbaar.

Er wordt opgemerkt dat de huidige inrichting met karrenspoor praktisch onhaalbaar is. Door de nodige manoeuvres te maken wordt de onthardde zone tussen de karrensporen bereiden en kan deze nooit kwalitatief worden. Deze zones moeten daarom bijkomend verhard worden met grasdallen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat bijkomende inspanning nog geleverd kan worden qua ontharding. Dit wordt in bijzondere voorwaarde zo opgenomen.

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de **watertoets doorstaat mits het in acht nemen van bijkomende voorwaarden**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

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

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. 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 niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

MORFOLOGIE

Hoofdgebouw

Met huidige aanvraag wordt het bestaande hoofdgebouw op de gelijkvloerse verdieping zeer ingrijpend verbouwd en wordt er bovenop het platte dak van het hoofdgebouw een bijkomende, langs de voorgevel teruggetrokken bouwlaag voorzien. Principieel is er geen bezwaar tegen de zeer ingrijpende gelijkvloerse verbouwingen. Deze streven naar een verhoging van de algehele kwaliteit van de gelijkvloerse verdieping. Het invullen van deze verdieping met een dokterspraktijk **wordt positief beoordeeld**. Verder wordt er in de onderdoorgang een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien voor de aanwezige meergezinswoning alsook voor de bezoekers van de gelijkvloerse functie en meergezinswoning kan gebruikt worden.

Er wordt binnen de volume-uitbreiding, zijnde het toegevoegde dakvolume, een bijkomend 2-slaapkamerappartement voorzien. Deze heeft een positieve invloed op de mix van de meergezinswoning en is ruimtelijk inpasbaar. Verder worden de bestaande appartementen van een nieuwe interne opdeling voorzien die zorgt voor een algehele kwaliteitsverhoging voorzien. Ten opzichte van de vorige aanvraag wordt de inkomhal en vestiaire ook aangewend als berging.

Gevelwerking

De bestaande voorgevel van het hoofdgebouw wordt grondig vernieuwd. Hierbij wordt deze bijkomend geïsoleerd en afgewerkt met een groene betegeling met een totale dikte van 14cm. De voorgevel wordt op het gelijkvloers ingrijpend gewijzigd en voorzien met nieuw schrijnwerk en helling. De afwerking van de plint wordt geheel op eigen perceel opgelost binnen de rooilijn wat een positieve verbetering is ten opzichte van de vorige aanvraag.

Verder wordt er opgemerkt dat er op de eerste verdieping reeds een bestaande uitsprong van 15 cm voorbij de rooilijn aanwezig op een vrije hoogte van ca. +3,05 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) in functie van een bestaand terras. Hierbij kan de bestaande uitsprong behouden blijven en bijkomend geïsoleerd en afgewerkt worden met een maximum van 14 cm.

Bijgebouw & buitenruimte

Het bestaande bijgebouw betreft een carport achteraan het perceel die plaats biedt aan 4 autostaanplaatsen. Deze is toegankelijk via een doorrit rechts aan de voorgevel. In huidige aanvraag is het niet duidelijk of deze behouden blijft of gesloopt wordt. Dit wordt op de plannen ook niet verder gespecificeerd. Het platte dak wordt hierbij voorzien met een groendak, wat een invloed zal hebben op de dragende structuur van de carport. Er kan bijgevolg niet geoordeeld worden of het al dan niet om behoud van een bestaande carport gaat. Indien het gaat om het verbouwen van de bestaande carport kan dit positief bevonden worden, echter kan sloop en nieuwbouw op deze locatie niet toegestaan worden.

De carport wordt in de aanvraag ingericht voor 2 auto's en 12 fietsstalplaatsen. Principieel kan dit positief bevonden worden.

Ten opzichte van de vorige aanvraag is het aandeel verharding gedaald. Er wordt vastgesteld dat bijkomende ontharding mogelijk is. Dit wordt zo opgenomen als bijzondere voorwaarden dat de gearceerde zone op plan bijkomend onthard wordt.

Ook wordt vastgesteld dat de onverharde zones tussen de karrensporen bereden zullen worden ter hoogte van de autobergplaatsen waardoor deze praktisch weinig nut hebben. Ook deze zones, aangeduid op plan zullen moeten verhard worden. De bijkomende gevraagde ontharding compenseert de bijkomende verharding die nodig zal zijn tussen de karrensporen.

Mits het toepassen van bijzondere voorwaarden komt de voorziene verharding in aanmerking voor een **positief advies**.

MOBILITEIT

Bereikbaarheid

Voetgangers

Het project is gelegen in de kern van Ledeberg. Alle dagdagelijkse voorzieningen zijn op wandelafstand beschikbaar. Het project is gelegen langsheen een weg met goed uitgeruste trottoirs en is bijgevolg te voet zeer goed bereikbaar.

Fiets

Het project is in de buurt van een aanvullende stedelijke fietsroute gelegen (Hundelgemsesteenweg), die tevens ook geselecteerd is als bovenlokale functionele fietsroute. Er zijn geen fietspaden in de Jacques Eggermontstraat aanwezig. In een straat met een snelheidsregime van 30km/u is gemengd verkeer de standaard volgens het vademecum fietsvoorzieningen. Enkel de hoge aantallen gemotoriseerd verkeer die deze straat kent zouden fietspaden wel verantwoorden. Alle dagdagelijkse voorzieningen zijn met de fiets beschikbaar.

De afstand tot aan de R40 bedraagt minder dan 400 m. Het project is bijgevolg zeer goed bereikbaar met de fiets.

Collectief vervoer

Het project is op minder dan 150 m gelegen van tramhaltes van tramlijn T1 en T3 en minder dan 150 m naar bushaltes lijn 33,40,41,42. Deze tram- en buslijnen hebben een hoge frequentie richting Sint-Pietersstation en het stadscentrum. In de straat rijdt de tram in gemengd verkeer. Het is minder dan 2,5 km naar station Gent Sint-Pieters. Binnen 400 m zijn verschillende deelwagens beschikbaar.

Het project valt binnen of in onmiddellijke omgeving van nog te ontwikkelen Hoppinpunt Ledeberg en is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Auto

De Jacques Eggermontstraat is via Gaston Crommenlaan en Willem van Gulliklaan rechtstreeks aangesloten op B401 en R40 en is zeer goed bereikbaar met de auto.

De parkeerdruk is in de omgeving vrij hoog. De Jacques Eggermontstraat is qua parkeerregime een commerciële straat. In een commerciële straat mag je tussen 9 en 19 uur voor maximaal 3 uur parkeren tegen betaling. Lang parkeren is er niet mogelijk. Bewoners met een bewonersvergunning mogen in (delen van) deze straten wél onbeperkt en gratis parkeren. De straat is dan ook iets beter gefaciliteerd op de aanwezigheid van kleinhandel. Doordat er meer rotatie is, kan er in theorie gemakkelijker een parkeerplaats in de straat gevonden worden. Gezien bewoners echter wel kunnen lang parkeren is maar de vraag of dit in de praktijk ook effectief zo is. Gezien de tram hier in gemengd verkeer rijdt is het laden en lossen van goederen vanaf de rijbaan in ieder geval impactrijk op de doorstroming van de tram. De omvorming van detailhandel naar kantoorfunctie betekent waarschijnlijk dat er minder laad en losbewegingen zich zouden voordoen. Louter vanuit die optiek lijkt de omvorming naar kantoorfunctie dan ook gunstig te zijn in het bewaken van een goede doorstroming van de tram.

De ontsluiting van het project gebeurt via een smalle overkapte oprit. De zichtbaarheid op aankomende voetgangers, fietsers, trams en ander verkeer is zeer beperkt. Het zou de verkeersveiligheid ten goede komen dat er zo weinig mogelijk autobewegingen zich vanaf het privaat domein naar openbaar domein voor doen.

Parkeren

Aantal parkeerplaatsen

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

1. Type functie: wonen en kantoor
2. Ligging: gele zone
3. Grootte: 5 appartementen (4 x 3-slaapkamerappartementen en 1 x 2-slaapkamerappartementen) + 121,40 m² BVO kantoor.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen **23 fietsparkeerplaatsen en 4 tot 7 autoparkeerplaatsen** voor dit project. Gezien de zeer goede bereikbaarheid voor alternatieve modi voor de auto lijkt een minimum aantal parkeerplaatsen beter aan te sluiten bij de noden van het project en de doelstellingen voor het project. Gezien de mogelijke negatieve impact op de verkeersveiligheid van aansluitende oprit is het bovendien verantwoordbaar dat het aantal parkeerplaatsen nog meer tot een absoluut minimum beperkt wordt. Er is bovendien een zeer goed alternatief voor parkeren op eigen terrein. Parkeergebouw Ledeberg is op minder dan 150 m afstand van het project gelegen. Bewoners kunnen aan een zeer voordelig tarief een abonnement op parkeren in dit gebouw nemen. Het project betreft een louter verticale uitbreidingen en/of functiewijziging van bestaande gebouwen waarbij een hogere parkeerbehoefte gecreëerd wordt maar het niet mogelijk is bijkomende autoparkeerplaatsen te realiseren. De voorgestelde 23 fietsparkeerplaatsen en 2 autoparkeerplaatsen sluiten dan ook aan bij de functie, ligging en de specifieke omgevingsfactoren van het project.

De afwijking van de in principe minimale parkeereis van 4 autoparkeerplaatsen wordt dan ook als gunstig beoordeeld.

Uitvoering fietsenstalling en autoparking

Aan de inkom wordt een overdekte fietsenstalling voorzien voor 7 fietsen en 2 bakfietsen of buitenmaatse fiets. Onder de bestaande carport wordt een tweede stalling voorzien voor 15 fietsen. Totaal komt dus op 24 fietsen waarvan 2 buitenmaatse fietsen. De fietsparkeerplaatsen werden beter geclusterd ten opzichte van de vorige aanvraag.

De hart-op-hartafstand van de fietsparkeerplaatsen is (zowel vooraan als achteraan) ingetekend op 50 cm. Dat is de minimumafstand voor een hoog-laagsysteem.

Van de voorziene 2 autoparkeerplaatsen zou het wel aangewezen zijn dat minstens 1 daarvan ook beter integraal toegankelijk is voor mensen met beperkte mobiliteit. Momenteel is dat niet voorzien. De wagens moeten kunnen keren op eigen terrein. Achterwaarts het terrein verlaten wordt ten stelligste afgeraden.

Werfverkeer

Gezien de ligging langsheen een tram is een garantie van de doorstroming van de tram ook tijdens de bouwwerken cruciaal. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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_2025006491_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning aan POMECON nv (O.N.:0880076050) gelegen te Jacques Eggermontstraat 29-37, 9050 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.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden vloeiend uit externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 februari 2025 met kenmerk 073416-003/NVDV/2024).

Buitenaanleg:

Er kan bijkomend onthard worden conform de aanduiding op plan.

Er zal een zone volledig voorzien moeten worden met waterdoorlatende verharding in functie van draaibewegingen zoals aangeduid op plan.

Het karrenspoor in buitenruimte voor deze verharde zone moet wel uitgevoerd te worden als karrenspoor: 2 stroken in waterdoorlatende verharding met tussenin volledig onverhard.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :
- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting

- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

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

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

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

Openbaar domein:

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

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

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

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 meter, de bestaande oprit, op het openbaar domein worden toegestaan.

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Sloop:

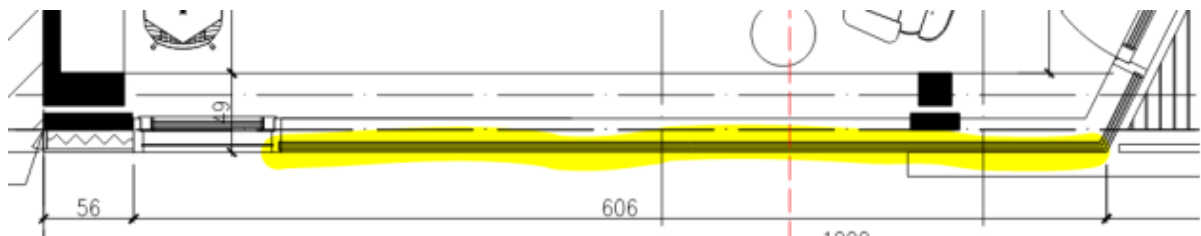
Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst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

Constructieve uitsprong:

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

Isolatiepakket:

Opgelet: constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden. Dit is aan te passen.



- De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14 cm.
- Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Inname openbaar domein:

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.

- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doortrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

- Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3 meter maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.
- De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking.
- Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

Gevelisolatie:

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.

We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze link.

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 aanvengt.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of

stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_03108 - OMV_2025006491 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Jacques Eggermontstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025006491

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_LEDEBERG_G_N_2_ZIJGEVEL_LANGS SNEDE B.pdf	iAqlf5pYIU2T9uYyzbc1NA==
BA_LEDEBERG_G_B_1_VOORGEVEL.pdf	smOrIO4xbSFRMMRQy3XlEW==
BA_LEDEBERG_G_B_2_ZIJGEVEL_LANGSS NEDE B.pdf	VCtfMhcFF7YndZCuuCM7Sw==
BA_LEDEBERG_G_B_3_ACHTERGEVEL.pdf	dWySkDVy9OqRt/hDdXpL1A==
BA_LEDEBERG_G_N_1_VOORGEVEL.pdf	0H+2RLcSGqtRQhjAXPOW/A==
BA_LEDEBERG_G_N_3_ACHTERGEVEL.pdf	EdNZl5I0g+9IBqm6Eipp2w==
BA_LEDEBERG_I_B_INPLANTINGSPLAN.pdf	eBETmluTvVwxeh1KsQ8Rzg==
BA_LEDEBERG_I_N_INPLANTINGSPLAN.pdf	MdbthGDJpT+ZVCeiUOz4jw==
BA_LEDEBERG_L_N_LEGENDE.pdf	f++iaYoQUhqBSvaHjVe9/g==
BA_LEDEBERG_P_B_1_KELDER EN FUNDERINGS- EN RIOLERINGSPLAN.pdf	dMrk2jXxy/M2g3nKztcVAw==
BA_LEDEBERG_P_B_2_PLAN GELIJKVLOERS.pdf	OprS8oxYFLrdh5cLtf9xJg==
BA_LEDEBERG_P_B_3_PLAN EERSTE VERDIEPING.pdf	lFrWv/iyiJC6DUva53IJ+Q==
BA_LEDEBERG_P_B_4_PLAN TWEEDE VERDIEPING.pdf	BxwjSnBEBs4uHYzPD8OPWQ==
BA_LEDEBERG_P_B_5_PLAN DERDE VERDIEPING.pdf	y+sX71OCjv2JQD+zCEz+5w==

BA_LEDEBERG_P_B_6_PLAN VIERDE VERDIEPING.pdf	XsyLyOjnWBTkH73uPNc+jA==
BA_LEDEBERG_P_B_7_DAKENPLAN.pdf	exuCxyg/NBj5T/gFwRBumg==
BA_LEDEBERG_P_N_1_KELDER EN FUNDERINGS- EN RIOLERINGSPLAN.pdf	HEm0sxNlyDuw8uE3sjuctg==
BA_LEDEBERG_P_N_2_PLAN GELIJKVLOERS.pdf	PPGdbl1ZlzE9ZJO7bkvb9Q==
BA_LEDEBERG_P_N_3_PLAN EERSTE VERDIEPING.pdf	RS6bkqTHVjVHOJu0fTBQNg==
BA_LEDEBERG_P_N_4_PLAN TWEEDE VERDIEPING.pdf	ezPZuGs4dANEu4z/yvPQag==
BA_LEDEBERG_P_N_5_PLAN DERDE VERDIEPING.pdf	O0t/pMXhpNJoNPd5g+EwZg==
BA_LEDEBERG_P_N_6_PLAN VIERDE VERDIEPING.pdf	tYcKQSFJX6RYrRvhQ7LaLQ==
BA_LEDEBERG_P_N_7_PLAN VIJFDE VERDIEPING.pdf	cLjIKMKGqRpH80nV8u7Y7A==
BA_LEDEBERG_P_N_8_DAKENPLAN.pdf	dCo/Ofqv+FTx8vkXJNMGiQ==
BA_LEDEBERG_S_B_LANGSSNEDE A.pdf	Sf0fYLRDTg/9BIPCjPap+Q==
BA_LEDEBERG_S_N_LANGSSNEDE A.pdf	Ns84iSXafQjU76lIdYReUg==
BA_LEDEBERG_T_B_BESTAAND TERREINPROFIEL LINKERPERCEELSGRENS.pdf	eyh7OpcDKMBWFEZnJaOZzg==
BA_LEDEBERG_T_B_BESTAAND TERREINPROFIEL RECHTERPERCEELSGRENS.pdf	512VWA6F64y9rW+JzFhxVQ==
BA_LEDEBERG_T_N_TERREINPROFIEL LINKERPERCEELSGRENS.pdf	6vjnr6jt6KMOEJhVpyr1eg==
BA_LEDEBERG_T_N_TERREINPROFIEL RECHTERPERCEELSGRENS.pdf	w+4d0Fdpxrqk5pDJJlfqg==