



---

**2026\_CBS\_00690 OMV\_2024093065 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een industrieel pand tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars - Achterstraat, 9040 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 januari 2026

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

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

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

**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 geeft voorwaardelijk gunstig advies**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

NUCLEO VZW met als contactadres Lange Violettestraat 231, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024093065) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 december 2024.

De aanvraag werd op 28 mei 2025 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door derde, persoon. Op 30 juli 2025 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een industrieel pand tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars

- Adres: Achterstraat 54, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 825V2, 825S2 en 825W2

Op 19 december 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 5 januari 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 30 juli 2025.

## **ADVIES**

---

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 28 mei 2025 in eerste aanleg.

Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg voor die elementen die hieronder worden beschreven en gemotiveerd:

### **1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN VAN HET AANGEPAST VOORSTEL**

Naar aanleiding van het beroep door derden, werd door de aanvrager een gewijzigde projectinhoudversie ingediend (projectinhoudversie 3).

#### Programma

In projectinhoudversie van eerste aanleg (PIV 2) werden 19 kleinschalige atelierruimtes voor beeldende kunstenaars aangevraagd, een kleine multifunctionele ruimte en een kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte van ca. 160m<sup>2</sup>. De aanvrager gaf aan dat de site in de toekomst potentieel wijzigt naar een plek voor 14 i.p.v. 19 ateliers, met name wanneer de 5 ateliers op de verdieping van de zijvleugel zouden ingevuld worden met de administratieve zetel van NUCLEO (kantoren). Deze kantoren worden niet extern verhuur en zijn een onderdeel van de NUCEO-werking.

Met de gewijzigde projectinhoudversie (PIV 3) worden slechts 14 atelierruimtes meer gevraagd. De kantoren op de verdieping van de zijvleugel worden ingevuld met een bijkomend deelatelier, of de hierboven vermelde kantoorruimte voor de NUCLEO-werking.

De kleine multifunctionele ruimte voor de kunstenaars zit nog steeds in het programma opgenomen. Deze ruimte zal ook nog steeds opengesteld worden voor een buurtwerking. Ook de kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte zit nog steeds in het programma opgenomen. De positie is wel gewijzigd. Deze verschuift van het gelijkvloers van de zijvleugel naar het hoofdgebouw, met name aan de parkzijde en in aansluiting met de multifunctionele ruimte. De polyvalente ruimte en expositieruimte worden visueel van elkaar gescheiden door een kitchenette-meubel/kastmeubel.

#### Stedenbouwkundige handelingen

##### ZIJVLEUGEL

In PIV 3 wordt de zijvleugel ontpit door het toevoegen van een onverharde patio, ter hoogte van de buurpanden (beluikwoningen) Achterstraat 68, 70 en 72. Er wordt een nieuwe en terugtrekkende muur gebouwd, waardoor een patio ontstaat tussen bestaande gemene muur en de nieuwe muur.

De bestaande gemene muur met de burens wordt behouden en ter hoogte van de nieuwe patio plaatselijk verlaagd tot een hoogte van 3m. De overblijvende, bestaande openingen die uitgeven op de patio worden dicht gemetst.

Alle bestaande en nieuwe ramen op de 1<sup>e</sup> verdieping, alsook de 2 overgebleven bestaande raamopeningen in de gemene muur op het gelijkvloers die palen aan de tuin van Achterstraat 74, worden voorzien van een opale pvb-film die een absolute garantie biedt naar verandering van zicht in beide richtingen.

#### Mobiliteit: bereikbaarheid/toegangen en parkeren

In PIV 3 wordt t.h.v. de ontpitte zone aan het Azaleapark blijvend een vluchtweg en zachte toegang (voor voetgangers) voorzien. De uitwerking hiervan gebeurde, na de beslissing in eerste aanleg, in overleg met de Stad Gent en werd goedgekeurd op de IKZ-vergadering van 18 december 2025.

Er worden blijvend geen autostaanplaatsen voorzien in het project. Voor het gebouw kan op eigen terrein kort geparkeerd worden voor laden en lossen.

De aanvraag voorziet in het hoofdgebouw 11 fietsstaanplaatsen voor de aanwezige kunstenaars (in PIV 2 waren dit er 12). Buiten het gebouw, op eigen terrein, worden wel bijkomende staanplaatsen gerealiseerd: aan de zijde Achterstraat 5 staanplaatsen voor buitenmaatse fietsen, aan de parkzijde komen nog 6 staanplaatsen voor gewone fietsen.

## **2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN VAN HET AANGEPAST VOORSTEL**

### ***2.1. Toetsing ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

De wijzigingen zijn niet van die aard dat deze toetsing wijzigt.

### ***2.2. Verordeningen***

#### Algemeen Bouwreglement

De wijzigingen zijn niet van die aard dat deze toetsing wijzigt.

#### Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De wijzigingen komen tegemoet aan de gestelde bijzondere voorwaarden in eerste aanleg inzake toegankelijkheid, artikel 15 en 25.

### ***2.3. Waterparagraaf***

Door de bijkomende patio verkleint het groendak met ca. 45m<sup>2</sup>, in ruil wordt eenzelfde onverharde oppervlakte bij gerealiseerd.

In de gewijzigde projectinhoudversie wordt tevens een kleinere infiltratievoorziening gerealiseerd, met name 9.900 liter i.p.v. 14.500 liter en een oppervlakte van 24m<sup>2</sup> i.p.v. 36m<sup>2</sup>. De motivatie hiertoe werd toegevoegd aan het dossier. Het is aan de vergunningverlenende overheid om de gewijzigde waterparagraaf en beoordeling op te maken.

#### **2.4. Natuurtoets**

De wijzigingen zijn niet van die aard dat deze toetsing wijzigt.

#### **2.5. Omgevingstoets**

De wijzigingen zijn niet van die aard dat deze toetsing wijzigt.

#### Programma

De gewijzigde positie van de kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte richting het park aanvaardbaar aangezien enkel t.h.v. de toegang en ontpitte zone een deur en accordeonraam wordt voorzien. T.h.v. de kunstgalerij/expositieruimte zijn blijvend louter grote raampartijen voorzien die niet opengaan en aanvatten op 60cm van het maaiveld. Om een negatieve impact op het park te vermijden, moet deze aanpak te allen tijde aangehouden te worden en wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

#### Stedenbouwkundige handelingen

De bijkomende ontpitting en ontharding wordt positief geëvalueerd. De aanpak garandeert blijvend voldoende lichtinval in het eigen pand, vergroot de lichtinval op aanpalende percelen en realiseert geen hinderlijke zichten (t.g.v. de opale pvb-film).

#### Mobiliteit: bereikbaarheid/toegangen

De wijzigingen zijn niet van die aard dat deze toetsing wijzigt.

#### Mobiliteit: parkeren/dynamiek

De wijzigingen komen grotendeels tegemoet aan de gestelde bijzondere voorwaarden in eerste aanleg inzake fietsparkeren. Het herwerkt dossier zet sterk in op extra fietsparkeerplaatsen. Niet enkel de gevraagde bijkomende 5 buitenmaatse staanplaatsen worden gerealiseerd, er worden op eigen terrein ook 5 extra gewone fietsstaanplaatsen voorzien. Het totaal van 22 fietsparkeerplaatsen biedt voldoende capaciteit om de aanwezigen en eventuele bezoekers op te vangen.

De inrichting van de fietsparkeerplaatsen kan wel nog worden geoptimaliseerd, waardoor het fietsgebruik extra aangemoedigd wordt. Een gebruiksvriendelijke berging wordt namelijk sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

- De 4 fietsen t.h.v. atelier 4 moeten anders georiënteerd worden. In de huidige plannen is de plaats het dichtst bij de ingang niet vlot toegankelijk. Er is voldoende ruimte beschikbaar zonder de doorgang te hypothekeren.
- Om de plaatsen voor buitenmaatse fietsen beter te beveiligen tegen fietsdiefstal wordt gevraagd een ankerpunt te voorzien waaraan de fietsen vastgemaakt kunnen worden.

Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Bij evenementen kunnen er een 20-tal extra fietsparkeerplaatsen ingericht worden op het grasveld aan de hoofdtoegang. De aanvrager (of de private huurders) dienen dit zelf organiseren. Om het gebruik van deze extra fietsparkeerplaatsen te stimuleren moet dit bij evenementen ook gecommuniceerd worden, via de website of andere communicatiekanalen. Dit zaken worden als **opmerking** meegegeven.

## **CONCLUSIE**

---

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

Het openbaar onderzoek is gestart 13 januari 2026 en eindigt 11 februari 2026. De resultaten van dit onderzoek worden nagestuurd.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het verbouwen van een industrieel pand tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars van NUCLEO vzw, gelegen te Achterstraat 54, 9040 Gent.

### **Artikel 2:**

**Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:**

#### Rechter zijgevel

Enkel t.h.v. de toegang en ontpitte zone is een deur en accordeonraam toegestaan. T.h.v. de kunstgalerij/expositieruimte zijn louter grote raampartijen voorzien die **niet opengaan** en aanvatten op 60cm van het maaiveld. Dit cfr. de intekening op het plan.

#### Fietsparkeren

- De **4 fietsen t.h.v. atelier 4** moeten anders georiënteerd worden. In de huidige plannen is de plaats het dichtst bij de ingang niet vlot toegankelijk. Er is voldoende ruimte beschikbaar zonder de doorgang te hypothekeren.

- Om de plaatsen voor **buitenmaatse fietsen** beter te beveiligen tegen fietsdiefstal wordt gevraagd een ankerpunt te voorzien waaraan de fietsen vastgemaakt kunnen worden.

#### Toegankelijkheid

De aanvraag is niet helemaal duidelijk m.b.t. **niveaoverschillen** tussen binnen en buiten, met name (1) t.h.v. de hoofdtoegang en (2) t.h.v. de vluchtweg en trage toegang aan de parkzijde. Er wordt ter verduidelijking opgelegd dat een eventuele opstap tussen binnen en buiten maximaal 2cm mag bedragen.

Het project van de aanvraag dient blijvend te voldoen aan de **normbepalingen** vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

#### Verharding

De waterdoorlatende verharding moet uitgevoerd worden met **waterdoorlatende materialen**, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen **geen afvoerkolken** voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5cm boven de verharding wordt voorzien.

#### Groendak

Het groendak moet een **bufferend vermogen** hebben van 50l/m<sup>2</sup>.

Indien de groendaken op de hemelwaterput worden aangesloten, moet er, opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een **filter (actief kool)** geplaatst worden voor de pompinstallatie.

#### 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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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").

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**. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

**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 60cm. 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.

**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](http://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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting). De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

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

Je dient in principe zelf te zorgen voor de **verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

#### 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](http://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](http://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.

#### SEPTISCHE PUT

Je bent **verplicht** om een septische put te plaatsen:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater, alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11e IE

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

[https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

**Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.**

#### SLOOP OF GRONDIGE RENOVATIE

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](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

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

#### Relatie met het openbaar domein

**Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf het deel van de vluchtweg en zachte toegang (voor voetgangers) op het openbaar domein aan te leggen.**

**Deze werken zullen door de Stad Gent uitgevoerd worden op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Dit dient door de aanvrager verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).**

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

Indien de **buitenisolatie aan de parkgevel** voorzien wordt **voorbij de perceelsgrens**, en dus op het terrein van de Stad Gent, moet volgende voorwaarden nageleefd worden.

- De totale dikte van het pakket voorbij de perceelsgrens (isolatie + afwerking) blijft beperkt tot 14cm. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0m<sup>2</sup>K/W.
- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het terrein van de Stad. Met de fundering van de gevel volg je altijd de perceelsgrens, ook als je de isolatie plaatst.
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50cm onder het maaiveldpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij werken in het park, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10cm doorgetrokken wordt tot onder het maaiveldpeil en minstens 40cm boven het maaiveldpeil.

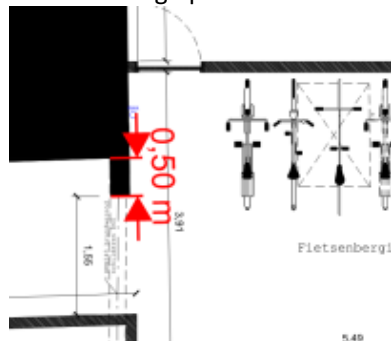
- Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke perceelsgrens blijft dus behouden.

### Artikel 3:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

#### Fietsparkeren

De fietsenberging tussen ateliers 10 en 13 ligt dieper in het gebouw. De toegang naar de ruimte heeft een breedte van 1,55m. Indien het bouwtechnisch mogelijk is, wordt gevraagd het naastliggend muurgedeelte (van zo'n 50cm) te verwijderen. Dit kan de bereikbaarheid van de fietsenstalling optimaliseren.



Bij grotere evenementen, waar de fietsparkeercapaciteit onvoldoende blijkt, moeten er extra tijdelijke fietsparkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. Op die manier wordt de hinder op het openbaar domein beperkt.

#### Sensibilisering duurzaam mobiliteitsgebruik

De sensibilisering van een duurzaam mobiliteitsgebruik naar bezoekers toe is blijvend belangrijk. Er wordt gevraagd dit op te nemen bij alle publicatie m.b.t. exposities en eventuele evenementen op de site.

#### Grondwaterbemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een **melding** van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel **vergunningsplichtig** zijn en zelfs **merplichtig** naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de **effecten naar de omgeving** onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

#### Afval

Er werd een sloopopvolgingsplan, een sloopinventaris en een asbestinventaris toegevoegd aan de aanvraag. De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- Niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000m<sup>3</sup>
- Residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000m<sup>3</sup>
- Infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m<sup>3</sup>

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

#### Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe **maatregelen** treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

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

Minimaal 1 van deze 4 maatregelen moet genomen worden.

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

#### Asbest

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

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

Een aantal belangrijke aandachtspunten hierbij zijn (niet limitatieve opsomming):

- Maatregelen moeten worden getroffen om ervoor te zorgen dat emissies van asbest in het milieu en afvalstoffen van asbest aan de bron worden verminderd en voorkomen.
- Toepassing moeten worden bevochtigd of gefixeerd voor verwijdering en mogen niet worden gegooid of gebroken. Materialen worden (afzonderlijk) opgeslagen in gesloten verpakkingen.
- Asbestverdachte toepassingen die niet werden geanalyseerd dienen als asbesthoudend te worden behandeld.

- De werkgever die de sloopwerkzaamheden uitvoert doet (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de werken een melding aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk (alsook aan zijn preventieadviseur-arbeidsarts).

Tijdens sloopwerken dient extra aandacht te worden besteed aan eerder niet inspecteerbare toepassingen (zoals roofing). Niet eerder geanalyseerde asbestverdachte toepassingen dienen voorafgaand aan de sloopwerken alsnog te worden geanalyseerd of te worden behandeld als asbesthoudende toepassingen. Indien er losgebonden asbesttoepassingen aanwezig zijn, kunnen deze enkel door een erkende asbestverwijderaar worden verwijderd.

#### Ingedeelde en niet-ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor VlareM ingedeelde activiteiten dient er steeds een melding of omgevingsvergunningsaanvraag te worden ingediend. Er dient tevens ten allen tijden voldaan te worden aan de geldende geluidsnormen van VlareM II.

#### Openbaar domein en plaatsbeschrijving

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

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

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

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

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

#### Werfzone en werfverkeer

In functie van de **werfzone** op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld). U dient er rekening mee te houden dat de behandeling van deze aanvraag een bepaalde doorlooptijd nodig heeft (zie ook website).

In functie van de organisatie van het **werfverkeer** dient het [Mobiliteitsbedrijf](#) en de [cel Minder Hinder](#) gecontacteerd te worden.

De Stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven waarmee ook rekening gehouden moet worden

<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport> .

De Stad Gent wil:

- Een kind- en fietsvriendelijke stad zijn en zet daarom maximaal in op veilig schoolverkeer en kindvriendelijke fietsroutes.
- Gevaarlijke situaties vermijden wanneer grote of veelvuldige werftransporten de weg delen met schoolgaande kinderen.
- Zware transporten maximaal vermijden op piekmomenten in schoolomgevingen, fietsstraten en op routes met veel fietsers.

#### Zakelijk karakter

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder **voorbehoud van burgerlijke rechten**.

#### **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2026\_CBS\_00690 - OMV\_2024093065 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een industrieel pand tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars - Achterstraat, 9040 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies