

## Deputatie

Besluit

Zitting van 16 mei 2024  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2022108698**

---

**57**      **2024\_DEP\_01076**      **OVberoep - Gent - De Dapper - Vergunning weigeren**

**Beslissing:** GOEDGEKEURD in besloten zitting van 16 mei 2024

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Leentje Grillaert, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

#### Feitelijke en juridische gronden

---

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;  
De heer Jeroen De Dapper, met als contactadres Brugsesteenweg 531, 9030 Gent, heeft per beveiligde zending van 3 april 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2022108698.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mariakerke, deelgemeente van Gent, Brugsesteenweg 529, kadastraal gekend 29° afdeling, sectie A, nrs. 669/3 K, 669/3 T en 669/3 P.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking bestaande uit 10 appartementen en een nieuwe bakkerswinkel, renoveren bestaande bakkerij na slopen bestaande woningen en bakkerswinkel.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- slopen bestaande bebouwing;
- bouwen meergezinswoning met bakkerswinkel.

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Jeroen De Dapper;
- inrichtingsnummer 20230523-0076;
- nieuwe klasse 3 rubrieken:

o 17.4

de opslag van max. 50 l aan divers gevarengoed in kleine verpakkingen (reinigingsproducten);

o 45.8.1°b)

Een inrichting voor het bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen of op basis van suiker of cacao, met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 35,75 kW;

o 53.2.2°b)1

een tijdelijke bronbemaling met een netto opgepompt debiet van 45.000 m<sup>3</sup>/jaar waarbij de verlaging

van het grondwaterpeil wordt beperkt tot max. 4 m onder het maaiveld, voor de realisatie van een kelder.

- veranderende klasse 3 rubrieken:

o 16.3.2°a)

Diverse koelinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 78,5 kW;

- geschrapte rubrieken:

o 3.4.1 (2)

het schrappen van de rubriek voor het lozen van max. 1,5 m<sup>3</sup>/uur; 2,3 m<sup>3</sup>/dag en 550 m<sup>3</sup>/jaar aan bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen;

o 45.8.2 (2)

het schrappen van de rubriek voor het bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao.

#### OPMERKINGEN:

Met betrekking tot rubriek 16.3.2°a) en 45.8.1°b) wordt opgemerkt dat de geïnstalleerde totale drijfkracht die wordt aangevraagd niet overeenstemt met de opsomming van de diverse vermogens van de toestellen die hieronder zouden vallen.

Zo wordt voor rubriek 45.8.1°b) een geïnstalleerde totale drijfkracht van 31,7 kW vermeld, waar de som 35,75 kW bedraagt en voor rubriek 16.3.2°a) wordt een geïnstalleerde totale drijfkracht van 78,5 kW vermeld, waar de som 62,5 kW bedraagt.

Voorliggende advisering gebeurt op basis van de grootste vermogens, zijnde 35,75 kW en 78,5 kW.

De correcte vermogens dienen door de exploitant te worden bevestigd.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 28 september 2023 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 26 oktober 2023 beroep ingesteld door mevrouw An-Sofie Debersaques (Charlier Consult) namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 22 november 2023 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 10 februari 2024.

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting; gehoord in zitting van 20 februari 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;

Namens appellant : mevr. Sarah Declercq;

Gelet op de termijnverlenging, ten gevolge van het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66§2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.

## **Beschrijving**

---

### **Context**

#### **1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens**

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen - het inrichtingsbesluit - bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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 en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

## 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt op de hoek van 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen.

## 1.3 Adviezen

### 1.3.1 Telenet

Deze instantie bracht op 22 juni 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Er is een netuitbreiding nodig om het project aansluitbaar te maken.

### 1.3.2 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 23 juni 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

### 1.3.3 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 26 juni 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit. In dit advies wordt wel meegedeeld dat op heden geen toereikende laagspanningsnetten aanwezig zijn.

### 1.3.4 Proximus

Deze instantie bracht op 13 juli 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

### 1.3.5 Farys

Deze instantie bracht op 20 juli 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

### 1.3.6 Provinciale dienst Integraal Waterbeleid

Deze instantie bracht op 7 augustus 2023 volgend advies uit:

"...

*De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O248a (2<sup>e</sup> categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.*

#### Motivering

*De aangrenzende straten Brugsesteenweg en Oranjerielaan zijn wel gelegen in in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans onder klimaatverandering. Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen. In de Oranjerielaan wordt er een overstromingspeil van ongeveer 7,25 m TAW gesimuleerd bij een middelgrote overstromingskans onder klimaatverandering. In de Brugsesteenweg betreft het afstromend water uit het noordwesten met een hoogte van de afstromende laag van ongeveer 10 cm richting de Oranjerielaan.*

*De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie.*

#### Conclusie

*Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Jeroen De Dapper met als voorwerp 'het afbreken van 3 panden, renoveren en uitbreiden van een bakkerij en bouwen van een nieuwe bakkerswinkel en 10 appartementen' op percelen gelegen te Gent, Brugsesteenweg 529 onder de hierna vermelde voorwaarden. Indien u akkoord gaat met deze voorwaarden, vragen wij u deze over te nemen in het besluitgedeelte van de vergunning, en niet enkel te verwijzen naar ons advies.*

#### Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- *het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag.*

*Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II en de ingediende plannen) ingeschat op 7,25 m TAW in de Oranjerielaan en een hoogte van de afstromende laag van 10 cm in de Brugsesteenweg.*

- *de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchttingsopeningen.*

*De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;*

- *bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;*

- de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
- er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer ;
- terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten ;
- het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen ;
- wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:

- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd."

## 1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- op 18/01/2022 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het tijdelijk plaatsen van een brood- en frisdrankenautomaat (OMV\_2022003026).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- op 04/06/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (1963 MA 50);
- op 08/10/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een magazijn. (1970 MA 99);
- op 18/03/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garage. (1974 MA 25);
- op 07/02/1983 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning. (1982/1518);
- op 04/04/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een bloemsilo bij een bestaande bakkerij. (1985/107);
- op 19/05/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een bakkerij winkel. (2004/40097);
- op 12/01/2006 werd een weigering afgeleverd voor bijbouwen koepeldak op platform. (2005/40310).

Milieuvergunningen:

- op 08/11/1995 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor exploiteren van een brood- en banketbakkerij met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW (rubriek 45.8.1.), een vetvanger (rubriek 3.7.1.), vijf compressoren met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW (rubriek 16.3.2.1.) en het lozen van normaal huisafvalwater in de openbare riolen (rubriek 3.4.). (3157/E/1);
- op 05/02/2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een brood- en banketbakkerij. (3157/E/2).

## 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Brugsesteenweg en de Oranjerielaan, in de deelgemeente Mariakerke.

De Brugsesteenweg en de Oranjerielaan kennen een groot contrast qua morfologie: De Brugsesteenweg kent een heel gevarieerde bebouwing: eengezinswoningen, meergezinswoningen, handelszaken, een tankstation, ... met een gabariet van 2 - 4 bouwlagen en zowel hellende als platte daken.

De Oranjerielaan wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door open en gesloten eengezinswoningen (platte en hellende daken). Het perceel van de aanvraag paalt langs de Oranjerielaan aan een vrijstaande eengezinswoning (één bouwlaag, schilddak).

Op het perceel van de aanvraag (ca. 735 m<sup>2</sup>) bevindt zich als volgt:

- een vrijstaande (te beschermen) eengezinswoning langs de Oranjerielaan, ingeplant op de rooilijn;
- een gesloten handelwoning met bakkerij op het gelijkvloers, ingeplant op de rooilijn langs de Brugsesteenweg;
- een halfopen (te beschermen) eengezinswoning ingeplant op de rooilijn langs de Brugsesteenweg;
- een broodautomaat.

Alle bebouwing wordt gesloopt/verwijderd, met uitzondering van het achterste gedeelte van de bestaande bakkerij (1 bouwlaag met plat dak).

### 1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat:

- het renoveren en uitbreiden van de bestaande bakkerij na het slopen van de bestaande woningen en bakkerswinkel ter hoogte van de Brugsesteenweg;
- het bouwen van een nieuwe meergezinswoning met 10 entiteiten, een commerciële ruimte op het gelijkvloers (bakkerswinkel) en een ondergrondse parking.

#### Inplanting en volume

Over de volledige breedte langs de Brugsesteenweg wordt de nieuwbouw voorzien van 3 volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag afgewerkt met plat dak. De kroonlijsthoogte ligt op 9,75 m, de maximale hoogte op 12,7 m. De bebouwing wordt voorzien op de rooilijn.

Langs de Oranjerielaan behouden de gelijkvloerse en 1<sup>e</sup> bouwlaag 4 m van de linker perceelsgrens, dit gedeelte wordt afgewerkt met plat dak (hoogte dakrand: 6,8 m). De 3<sup>e</sup> en teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag behouden een afstand van 10,3 m t.o.v. de linker perceelsgrens. De 3<sup>e</sup> bouwlaag heeft een dakrand op 9,75 m, de 4<sup>e</sup> bouwlaag op 12,7 m. De bebouwing wordt eveneens voorzien op de rooilijn. Het perceel wordt integraal bebouwd met uitzondering van de bouwvrije strook ter hoogte van de perceelsgrens met de Oranjerielaan: aldaar wordt een oprit voorzien met een breedte van 4 m en een diepte van ca. 17,3 m.

De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt langs beide straten ca. 12 m.

De teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag langs de Brugsesteenweg, springt ca. 2 m naar achter gezien van de rooilijn en heeft een maximale bouwdiepte van ca. 8 m.

De teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag langs de Oranjerielaan springt ca. 1 m naar achter gezien vanaf de rooilijn en heeft een maximale bouwdiepte van 6 m over een breedte van 2 m, vanaf daar is de maximale bouwdiepte 10,3 m.

Langs beide straten hebben de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping langs de voorgevel een uitsprong over de rooilijn van 60 cm.

De scheidingsmuur wordt t.h.v. de perceelsgrens met de rechter aanpalende langs de Brugsesteenweg opgehoogd met ca. 1 m over de eerste 2 m, daarna met 4 m over ca. 8 m en daarna terug met 1 m over de laatste 2 m.

Alle nieuwe platte daken met uitzondering van de terrassen worden voorzien van een groendak.

#### Commerciële functie

Op het gelijkvloers ter hoogte van de hoek wordt de bakkerswinkel voorzien. De inkom wordt voorzien langs de Brugsesteenweg, de uitgang langs de Oranjerielaan. De publiek toegankelijk ruimte bedraagt 49 m<sup>2</sup>. Langs de Brugsesteenweg aan de rechterzijde wordt een inpandige automatenshop voorzien. Links daarvan wordt een inpandige broodautomaat, toegankelijk vanaf het openbaar domein, voorzien. Naast de bakkerij zelf worden een vriescel, een koelcel, een werkplaats, een patisserie en een aparte ruimte voor het personeel voorzien. Er wordt ook een oprit voorzien ter hoogte van de linker perceelsgrens zijde Oranjerielaan, voor leveringen aan de bakkerij.

De oprit meet 4 m x ca. 17,3 m en wordt aangelegd in waterdoorlatende klinkers.

#### Meergezinswoning

De inkom met circulatie van de meergezinswoning bevindt zich langs de Oranjerielaan. Links hiervan wordt een autolift voorzien om de ondergrondse parking te bereiken. De ondergrondse parking wordt voorzien van 11 autostaanplaatsen. Via een aparte inkom langs de Brugsesteenweg (tussen de bakkerswinkel en de broodautomaat) is de fietsenberging met een oppervlakte van ca. 29 m<sup>2</sup> (met plek voor 20 fietsen) bereikbaar.

Op de 1<sup>e</sup> verdieping worden 5 entiteiten voorzien, op de 2<sup>e</sup> verdieping 4 entiteiten en op de 3<sup>e</sup> verdieping 1 entiteit.

Het gebouw wordt afgewerkt met baksteen in een lichtgrijze kleur, het buitenschrijnwerk in grijs aluminium, de borstweringen in grijs strekmetaal.

## 1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

### 1.5.2.1 Algemeen, omschrijving bedrijf en IIOA

Het betreft de exploitatie van een bakkerij bestaande uit een werkplaats en winkel, en de uitvoering van een bemaling in functie van de bouwwerken.

De lopende milieuvergunning dateert van 5 februari 2009 en werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van Gent.

De inrichting is thans als een klasse 2-exploitatie vergund voor het lozen van bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen, het bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao en diverse koelinstallaties voor het bewaren van producten, luchtcompressoren en airco's.

De aanstelling van een milieucoördinator is niet vereist.

Het bedrijf is niet te beschouwen als MER-plichtig, VR-plichtig, lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, GPBV-inrichting, BKG-inrichting en dient geen energieplan op te stellen.

Voorliggende aan heeft betrekking op zowel stedenbouwkundige handelingen als een ingedeelde inrichting of activiteit.

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant een verandering van de vergunning door wijziging en uitbreiding.

De verandering betreft in hoofdzaak het uitbreiden van de koelinstallaties, de uitbreiding met de opslag van divers gevarengoed en een bronbemaling ter uitvoering van de bouwwerken (kelder). Daarnaast wordt tevens het lozen van bedrijfsafvalwater geschrapt en neemt de geïnstalleerde totale drijfkracht voor het bereiden van voedingsproducten op basis van melen, suikers of cacao af.

Als gevolg van deze veranderingen betreft de exploitatie niet langer een klasse 2-inrichting, maar een klasse 3-inrichting.

Als gevolg van de aanvraag wordt de IIOA evenmin MER-plichtig en geen GPBV-inrichting.

## 1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 29 juni 2023 tot 28 juli 2023 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## 1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

### 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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.*

*Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, en wijkt af van volgende artikels:*

#### *- Artikel 12 – beperken van verhardingen:*

*Dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

*De enige niet bebouwde ruimte op het perceel wordt integraal verhard, in functie van een oprit en autostaanplaats. Dit is niet aanvaardbaar.*

*De aanvraag is dus strijdig met bovenstaand artikel. Bij een nieuwe aanvraag dient de verharding tot een minimum beperkt te worden.*

*- Artikel 20e - Voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning*

*Bij de sloop van één of meerdere te beschermen eengezinswoningen en het op deze plek realiseren van een woonproject met één of meerdere appartementen, moet er per gesloopte te beschermen eengezinswoning een evenwaardige woning in de plaats komen waarvan de netto vloeroppervlakte van de woning minstens 120 m<sup>2</sup> bedraagt. Indien de netto vloeroppervlakte van de te beschermen eengezinswoning kleiner was dan 120 m<sup>2</sup>, dan moet de nieuwe woning minimum dezelfde oppervlakte hebben als de gesloopte woning.*

*Er wordt maar één appartement voorzien met een oppervlakte van minstens 120 m<sup>2</sup> terwijl er 2 te beschermen eengezinswoningen worden gesloopt.*

*In een hernieuwde aanvraag dienen minstens 2 woningen (hetzij appartementen, hetzij eengezinswoningen, hetzij één van elk) met een oppervlakte van minimum 120 m<sup>2</sup> te worden voorzien.*

*- Artikel 29bis - Private buitenruime*

*Bij elk appartement hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Richtinggevend wordt bij appartementen 10 % van de oppervlakte van de woning voorzien.*

*Een private buitenruimte moet tevens een functionele minimale breedte van ca. 1,20 m hebben.*

*In voorliggend ontwerp heeft:*

- appartement 2 géén private buitenruimte.*
- appartement 4 heeft een oppervlakte van ca. 76 m<sup>2</sup> en een buitenruimte van ca. 4 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op ca. 5 % en dus minder dan 10 %.*
- appartement 8 heeft een oppervlakte van ca. 76 m<sup>2</sup> en een buitenruimte van ca. 4 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op ca. 5 % en dus minder dan 10 %.*
- appartement 10 heeft een oppervlakte van ca. 225 m<sup>2</sup> en een buitenruimte van ca. 13,5 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op ca. 6 % en dus minder dan 10 %.*

*Het voorstel voorziet geen (voldoende kwalitatieve) private buitenruimte voor de appartementen. Het gaat hier om een volledige nieuwbouw waarbij er voldaan moet zijn aan de minimumnormen uit het algemeen bouwreglement. Hierop afwijken valt in dit geval niet te motiveren.*

*...*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Gelet op de vele strijdigheden met het algemeen bouwreglement komt de aanvraag niet voor een vergunning in aanmerking. Hieronder wordt alsnog de toets met de goede ruimtelijke ordening uitgevoerd.*

*WONINGTYPE*

*De aanvraag voorziet de nieuwbouw van een meergezinswoning met 10 entiteiten op een perceel dat kleiner is dan 1.500 m<sup>2</sup>, niet gelegen is in een binnengebied en waarvoor in een verordenend plan geen woningtype werd opgelegd. Op het perceel van de aanvraag bevinden zich op heden 3 woningen, waarvan 2 te beschermen eengezinswoningen.*

*In dat geval wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd.*

*Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel.*

*Deze parameters worden hieronder besproken.*

- Vraag 1: De Brugsesteenweg is geselecteerd als invalsweg op lijst B: score 1*
- Vraag 2 1: tussen de helft en minder dan driekwart van de panden is eengezinswoning: score 1*
- Vraag 3: 1 van de aanpalende panden is een eengezinswoning: score 1*
- Vraag 4: Parkeren: parkeren kan ondergronds: score 0*
- Vraag 5: het mogelijk aantal bouwlagen is meer dan 3 (langs de Brugsesteenweg): score 0 langs de Oranjerielaan is het maximaal aantal bouwlagen 3*
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie: combinatie met bouwvolume leent zich moeilijker tot een invulling met eengezinswoning(en): score 1.*

*Dit levert een totaalscore op van 4, er is geen voorkeur voor een bepaald woningtype. Het realiseren van een meergezinswoning is bijgevolg mogelijk.*

*De aanvraag beoogt het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met 10 entiteiten en een commerciële ruimte op het gelijkvloers (bakkerij).*

*Gelet op de structuurvisie Ruimte voor Gent, waarbij verweving van functies een van de uitgangspunten is, is de combinatie van een handelszaak met bovenliggende appartementen principieel mogelijk. Er zijn echter nog te veel zaken die niet goed zitten, waardoor deze aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt. Tevens dienen er minstens 2 gezinsvriendelijke entiteiten te voorzien worden, m.a.w. 2 eengezinswoningen of 2 appartementen (of één van elk) met een oppervlakte van minstens 120 m<sup>2</sup>.*

#### INPLANTING EN VOLUME

*Het voorziene volume volgt de bebouwing langs de Brugsesteenweg en maakt dan de omslag naar de Oranjerielaan om deze bebouwing door te trekken en getrapt af te bouwen. Het voorziene volume langs de Brugsesteenweg is reeds een schaalvergroting t.o.v. de aanpalende bebouwing (extra teruggetrokken bouwlaag maar ook een hogere kroonlijsthoogte). Gelet op de bebouwing in de ruimere omgeving, waar teruggetrokken 4e bouwlagen ook voor komen kan dit hoger volume hier verantwoord worden. Dit volume wordt echter met eenzelfde gabariet doorgetrokken langs de Oranjerielaan. Ten opzichte van het linker aanpalende perceel waar op heden een vrijstaande eengezinswoning (één bouwlaag, hellend dak) te vinden is, is dit een te grote schaalbreuk die ruimtelijk niet te verantwoorden valt. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de bestaande bebouwing en met het bestaande woonweefsel langs de Oranjerielaan. Minstens dient de '45°-regel' (hoogte gebouw = afstand tot perceelsgrens) te worden toegepast vanaf de linker perceelsgrens langs de Oranjerielaan, om de impact naar de aanpalende aanvaardbaar te maken. Opgaand groen voorzien langs deze perceelsgrens kan eveneens zorgen voor een visuele buffering.*

*Het voorstel gaat uit van een quasi volledige bezetting van het perceel. Ondanks het feit dat het een hoekperceel betreft waarbij het moeilijker is om kwalitatieve buitenruimte te voorzien, gaat het hier wel om een vrij groot projectgebied die mogelijkheden biedt om op eigen terrein ruimte vrij te houden voor kwalitatief groen en ruimte voor water. Het volledig dichtbouwen bij een nieuwbouw getuigt niet van doordacht en compact ruimtegebruik en is op vandaag niet meer te verantwoorden.*

#### TEAM STADSBOUWMEESTER

*Voorliggende aanvraag OMV\_2022108698, betreft het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking bestaande uit 10 appartementen en een nieuwe bakkerswinkel, het renoveren van de bestaande bakkerij na het slopen van de bestaande woningen en bakkerswinkel, door de heer Jeroen De Dapper, gelegen te Brugsesteenweg 529, 531, 531A en Oranjerielaan 2, 9030 Mariakerke. Voor elk beeldbepalend project wordt aan de Stadsbouwmeester of de Kwaliteitskamer een advies gevraagd in het kader van een omgevingsvergunning, dus ook voor dit dossier en dit ongeacht of er een toelichting of gesprek is geweest. In de aanloop naar de vergunningsaanvraag werd via mail mee advies gegeven door Team Stadsbouwmeester, de input werd meegegeven door Dienst Stedenbouw. Het programma gaat uit van een bakkerij met erboven een woonontwikkeling. Het wonen krijgt daarnaast weinig ruimte in de plint, alles gaat naar werking voor de bakkerij.*

#### Volumetrisch

*Team SBM is geen voorstander van het bouwvolume, vier bouwlagen komt in de omgeving niet voor, de teruggetrokken laag is vanuit de omgeving dan ook moeilijk te motiveren. Team Stadsbouwmeester pleit voor een eenvoudig volume van drie bouwlagen.*

#### Architectuur

*De voorgestelde architectuur is weinig stedelijk. Ze wordt zeer horizontaal voorgesteld, met veel verkappingen, insprongen, glazen balustrades, ....*

*Op deze locatie moet een eenvoudige en stevige hoek worden gemaakt.*

*Er dient meer architecturale verhouding te worden gezocht, enerzijds vanuit een duidelijke volumetrie, maar ook de opbouw in de architectuur met een verfijnde afstemming horizontaliteit versus verticaliteit, met een goedgekozen detaillering. De materialisatie bepaalt sterk mee de vertaling van de architectuur. Maar ook de kleinere elementen, zoals de uitwerking van de borstweringen, balustrades en het schrijnwerk bepalen sterk mee het beeld. Glazen balustrades bijvoorbeeld zijn onderhevig aan onderhoud (snel vuil), en individuele verrommeling van terrassen blijft erg zichtbaar (vuilbakken ed..). Bovendien zoekt een bewoner op deze locatie aan de drukke Brugsesteenweg*



*mogelijks net meer beschutting, het zicht op de steenweg is niet bijzonder uitnodigend. Het project is hierdoor onvoldoende contextgebonden opgebouwd.*

*Ook in de Oranjerielaan moet project een gezicht/voorkant krijgen, ze oogt teveel als een zijkant/achterkant. Enerzijds door inpassing van garagepoorten en technische ruimtes, maar ook de entree voor het wonen verdient meer ruimte, aandacht en leesbaarheid vanuit de architectuur. Volumetrisch moet de overgang naar de eenlaagse woningen beter. Het contrast is te groot met de burens.*

#### Conclusie

*Team Stadsbouwmeester betreurt dat de ontwikkelaar/bouwheer en ontwerper het project niet verder afstemden tot een gunstig advies werd bekomen.*

*Dit vormt het sluitstuk van het begeleidingstraject en kan eventuele bezwaren op de aanpassingen vermijden. Dit leidt tot een model van harde kwaliteitsbewaking waar de Stadsbouwmeester geen voorstander van is.*

*De Stadsbouwmeester is ervan overtuigd dat inzetten op kwaliteitsbegeleiding waardevoller is en bovendien niet leidt tot "gunstig of ongunstig" adviezen.*

*Volgens Team Stadsbouwmeester is het project zowel volumetrisch als architecturaal en in zijn verschijningsvorm onvoldoende uitgewerkt.*

*Het bovenliggende wonen vraagt kwaliteit en daarbij hoort een reactie vanuit het volume op die omgeving. Daarnaast moet een gepaste aansluiting worden gemaakt voor het gebouw in de richting van de Oranjerielaan. De combinatie van de bakkerij en daarboven wonen zijn niet evident, beide functies dienen goed te worden ingepast. Gelet op bovenstaande aandachtspunten kan Team Stadsbouwmeester niet anders dan ongunstig adviseren.*

#### OPENBAAR DOMEIN

*Het creëren van een dubbele oprit geeft een te grote impact op het openbaar domein en wordt ongunstig geadviseerd. De ondergrondse parking dient via de zijdelingse oprit bereikt te worden. Bijgevolg dient het ontwerp aangepast te worden.*

#### MOBILITEITSTOETS

*Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we 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 handel (bakkerij)*
- 2. Ligging: witte zone*
- 3. Grootte: 10 wooneenheden en een bakkerij van 500 m<sup>2</sup> (arbeidsintensief en bezoekers extensief) met 50 m<sup>2</sup> nvo winkelruimte + een shop met automaten*

#### Fietsparkeren

*De fietsenstallingen voor de bewoners en de werknemers moeten overdekt en afsluitbaar, of inpandig gerealiseerd worden. Voor dit project heeft men een minimale fietsparkeerbehoefte van 31 plaatsen voor de bewoners en 4 plaatsen voor het personeel, wat neerkomt op 35 plaatsen. Er worden 35 plaatsen ingetekend met een inpandige stalling op het gelijkvloers, die volgens de tekst op het plan 7 dubbellaagse plaatsen zou hebben, en 6 hoog-laag plaatsen.*

*Er staan echter 9 fietsen in de dubbellaagse zone getekend, en 4 ernaast.*

*We gaan er dan van uit dat men 8 fietsen in een dubbellaags systeem voorziet, aangezien er geen modules van 7 fietsen standaard verkrijgbaar zijn. In dat geval heeft men 16 + 5 fietsen, of 21 plaatsen. Op de plannen staat vermeld dat het 20 plaatsen zouden zijn.*

*In de kelder worden de resterende 15 plaatsen voorzien. Deze fietsen worden echter tussen de wagens ingepast, zonder bescherming, op de plekken die net buiten de theoretische draaicirkels zouden liggen. Zonder bescherming zijn deze plaatsen echter onbruikbaar om fietsen te stallen – de draaicirkels zijn erg klein ingetekend, wat het risico op aanrijding van de gestalde fietsen zeer groot maakt.*

*Vlabbij de doorgang naar de lift staan 2 bakfietsplaatsen ingepland.*

De manoeuvreerruimte voor de 'binnenste' bakfiets interfereert met de brandblusser en met standplaats 8, en die van de 'buitenste' bakfiets ligt eigenlijk in de uitrijzone van de parkeerplaatsen 2 en 3, aangezien de beschikbare uitrijmaat slechts 5,80 m is in die zone. Dit is te krap – deze bakfietsen staan hier niet veilig. Bovendien moet men bij een middelgrote fietsenstallingsbehoefte 10 % van het totaal aan bakfietsen voorzien, wat hier 3,5 stuks betekent, en afgerond wordt tot 4. De enige toegang naar de kelder (met de fiets) is via de autolift. Deze lift bedient dus 11 wagens en 15 fietsen, of 26 eenheden. Hierdoor dreigt de wachttijd in de ochtendspits vrij lang te worden. Daarnaast worden er geen fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien (zowel bezoekers van de bewoners als van de bakkerij en de automatenshop), ook al stelt men in de nota dat de meeste klanten per fiets zullen komen. Bovendien bevindt de ingang naar de fietsenstalling op het gelijkvloers zich tussen de ingang naar de winkel en de broodautomaat, waardoor het risico op blokkering van deze toegang door fietsen van klanten zeer reëel is.

De plannen voor de fietsenstalling voldoen niet om de volgende redenen:

- Er zijn slechts 2 bakfietsplaatsen i.pl.v. 4
- De stallingsplaatsen in de kelder zijn onbeschermd en interfereren met de manoeuvreerruimtes van de wagens. Het risico op aanrijding van de fietsen is veel te groot
- Er is geen fietsenstalling voor bezoekers/klanten
- Daarnaast willen we nog opmerken dat men, aangezien er geen 7 maar wel 8 dubbeldeks stallingsplaatsen ingetekend werden, de norm van 40 % dubbellaagse stallingen zal overschrijden.

#### Autoparkeren

In de kelder wordt de autoparking ingericht met 11 plaatsen, toegankelijk via een autolift. Het klopt niet dat de witte zone in de parkeerrichtlijnen geen maxima zou hebben – voor woningen bedraagt de vork 0,8 à 2 + 0,2 à 0,5 voor bezoekers, en ook voor arbeidsintensieve /bezoekers extensieve bedrijven en winkelruimtes zijn er zowel minima als maxima vastgelegd.

Het minimale aantal plaatsen voor bewoners en werknemers bedraagt hier

$8 + 5 = 13$ . De 11 plaatsen ondergronds, en de 2 bovengrondse plaatsen die volgens de beschrijvende nota bestemd zijn voor de wagen en de camionette van de eigenaar, voldoen hieraan. Daarnaast zijn er nog minimaal 2 plaatsen nodig voor bezoekers, en 2 plaatsen voor de klanten van de bakkerij. Van deze laatste zou men eventueel 1 plaats in dubbel gebruik kunnen beschouwen (niet allebei aangezien de shop met automaten en de broodautomaat permanent beschikbaar zullen zijn), maar deze plaatsen ontbreken.

Het heeft ook weinig zin om de parking voor de wagen van de eigenaar te omschrijven als 'P bezoekers mindervaliden' wanneer men in de nota stelt dat deze voor de eigenaar zelf dient.

Bovendien verwijst men naar parkeermogelijkheden op het openbaar domein in de Oranjerielaan. Het is echter niet de bedoeling dat een project zijn doorsnee parkeerbehoefte afschuift naar het openbaar domein. De parkeerplaatsen op het openbaar domein zijn nooit gegarandeerd, en dienen voor bestaande woningen die geen eigen parkeervoorzieningen hebben.

De plannen voor de autoparkeerplaatsen voldoen niet aangezien er geen rekening gehouden wordt met bezoekersplaatsen. Zeker bij een bakkerij, die een substantieel deel van zijn klanten haalt uit passanten, zijn eigen bezoekersparkeerplaatsen essentieel.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

#### SAMENGEVAT

De kwaliteit van de meergezinswoning wordt niet voldoende gegarandeerd, wat blijkt uit de strijdigheden met het algemeen bouwreglement. Ook qua mobiliteit en qua architectuur dient het ontwerp herwerkt te worden.

Gelet op de vele weigeringsargumenten, lijkt het programma en de bijhorende volumetrie voor dit perceel te groot. Bij een herwerking zal vermoedelijk een daling van het aantal entiteiten noodzakelijk zijn. Dit zal meer ruimte geven aan de zaken waar nu wordt te kort geschoten; meer private buitenruimte, minder bezetting van het perceel, een kleinere parkeerbehoefte .... Hierdoor zal de

*draagkracht van het perceel en de omgeving beter gerespecteerd kunnen worden. Het voorstel komt niet voor vergunning in aanmerking.*

### CONCLUSIE

*Ongunstig, de aanvraag is strijdig met artikels 12, 20e en 29bis van het algemeen bouwreglement. Het volume is niet inpasbaar in de omgeving en bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het project heeft ook een te grote impact op het openbaar domein.*

*De aanvraag werd bovendien ongunstig geadviseerd door het Team Stadsbouwmeester en het Mobiliteitsbedrijf."*

## 1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De plannen worden als volgt gewijzigd om tegemoet te komen aan de opmerkingen van Stad Gent:

- 2 appartementen worden samengevoegd om één appartement te vormen dat groter is dan 120 m<sup>2</sup>: appartement nr. 1 op de 1<sup>e</sup> verdieping;
- er worden 39 fietsenstalplaatsen voorzien, waarvan 4 buitenmaats voor bakfietsen;
- er worden 10 autostalplaatsen voorzien in de ondergrondse parkeergarage. 1 parkeerplaats wordt voorzien voor de klanten van de bakkerij en 1 plaats wordt voorzien als laad- en loszone voor de bakkerij;
- de terrassen worden aangepast zodat er voldoende buitenruimte is bij ieder appartement (minimum 10 % van de vloeroppervlakte).
- de parking op het gelijkvloers wordt voorzien in grasdallen en er wordt een volledige groenstrook voorzien tot aan de perceelsgrens.

Door deze planwijzigingen is er geen strijdigheid meer met de artikelen 20e ABR en 29bis ABR.

De strijdigheid met artikel 12 ABR wordt betwist.

Het terrein is in de bestaande toestand ook reeds grotendeels verhard.

Met de voorziene groendaken en grasdallen wordt in feite meer groen voorzien dan wat er op heden aanwezig is. Hiermee wordt weldegelijk tegemoetgekomen aan de verzuchtingen om wateroverlast, verdroging en opwarming van de stad te voorkomen. Uit de watertoets blijkt bovendien dat voldaan is aan de verplichtingen voor infiltratie. Het is onmogelijk om de footprint te verkleinen van het gebouw, het gelijkvloers wordt immers volledig ingenomen daar de ruimtes die noodzakelijk zijn voor de uitbating van de bakkerij.

Inzake bouwhoogte/aantal bouwlagen wordt verwezen naar enkele recente projecten langs de Brugsesteenweg, zoals de nrs. 242, 244, 351, 492, ....

De geveltekeningen tonen aan dat het gebouw wordt afgebouwd langs de Oranjerielaan. Bij de aanpalende woning van de Oranjerielaan wordt zelfs maar 1 bouwlaag voorzien. Bovendien wordt het hoofdgebouw ingeplant op 7,60 m van de perceelgrens. Er werd dus weldegelijk rekening gehouden met de bestaande bebouwing langs de Oranjerielaan.

Bij de opmerking dat het volledig dichtbouwen bij een nieuwbouw niet getuigt van doordacht en compact ruimtegebruik werd geen rekening gehouden met het concrete gegeven dat ook een bakkerij wordt voorzien in het project.

De volledige footprint van het gelijkvloers wordt ingenomen door de bakkerij.

Al deze ruimtes zijn nodig om volgens de huidige normen nog een rendabele warme bakker te kunnen zijn.

De gewijzigde plannen komen tegemoet aan de opmerkingen m.b.t. de fietsstelplaatsen.

In totaal moeten er maximaal 36 fietsenstalplaatsen worden voorzien, waarvan 4 plaatsen voor 'buitenmaatse fietsen'. Er worden 39 plaatsen voorzien, dus er zijn 3 plaatsen meer dan gevraagd, waarvan 4 voor buitenmaatse fietsen.

Inzake de opmerking over beide opritten wordt meegedeeld dat de bovengrondse staanplaats enkel occasioneel zal worden gebruikt voor het beleveren van de bakkerij buiten de openingsuren van de bakkerij, en deze kan dienen tijdens de openingsuren voor het occasioneel en zeer kortstondig parkeren van een auto van een klant. In feite zal enkel de oprit naar de ondergrondse parkeergarage regelmatig worden gebruikt, in hoofdzaak door bewoners. Bovendien is de gehele Brugsesteenweg voorzien van kleinhandel en zijn er quasi nergens parkeerplaatsen voorzien voor klanten.

Tot slot wordt opgemerkt dat de Orangerielaan een straat is waar quasi alle woningen beschikken over een private oprit, garage en/of parkeerplaats. Van een inname van openbare parkeerplaatsen voor bewoners is hier geen sprake.

## 1.9 Adviezen in beroepsfase

### 1.9.1 Provinciale dienst Integraal Waterbeleid

Deze instantie bracht op 15 januari 2024 volgend advies uit:

"...

*De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van waterloop nr. O248a (2<sup>e</sup> categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.*

#### Motivering

*Het beroepsschrift heeft geen betrekking op het watersysteem. Ons advies in eerste aanleg blijft van toepassing en wordt hieronder herhaald.*

..."

### 1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Op 9 januari 2024 bracht een omgevingsambtenaar van Stad Gent volgend advies uit:

"...

#### 1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

##### 1. Nieuwe PIV

*In de nieuwe projectinhoudversie worden volgende wijzigingen voorzien:*

- *de parking op het gelijkvloers wordt voorzien in grasdallen en er wordt een groene strook (12,6 m<sup>2</sup>) voorzien tussen deze grasdallen en de perceelsgrens (ter hoogte van de Orangerielaan)*
- *er worden extra groendaken voorzien*
- *2 appartementen worden samengevoegd om tegemoet te komen aan art. 20e (voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning) Algemeen Bouwreglement Gent*
- *terrassen worden aangepast zodat er voldoende buitenruimte is bij elk appartement*
- *de maaiveld autostaanplaats die was voorzien voor bezoekers van de woningen wordt nu ingericht voor de klanten van de bakkerij*
- *er worden ondergronds 7 nieuwe standaard fietsparkeerplaatsen voorzien, en 4 buitenmaatse staanplaatsen voor bakfietsen*

##### 2. Algemeen Bouwreglement Stad Gent

- *Het ontwerp is niet strijdig met artikel 12 ABR (beperken van verhardingen). De bestaande situatie is quasi volledig verhard en met het ontwerp wordt slechts een klein deeltje bijkomend verhard. Een grotere ontharding is tevens niet mogelijk door de footprint van de bakkerij. Met de aanpassingen in de nieuwe PIV (extra groendaken, grasdallen) wordt de impact op de lokale waterhuishouding extra verminderd.*

- *Zie ook hierboven i.v.m. art. 20e.*

##### 3. Goede ruimtelijke ordening

*Het ontwerp is wel in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening:*

- *het hoofdvolume wordt afgebouwd langs de Orangerielaan en behoudt ter hoogte van de verdiepingen een ruime afstand van de aanpalende bebouwing, er is dus geen schaalbreuk*
- *een hoofdvolume van 3 of meer bouwlagen is wel aanvaardbaar, gelet op meerdere recente projecten in de nabije omgeving (Brugsesteenweg) met 3 tot meer bouwlagen.*

##### 4. Mobiliteit

- *Met de nieuwe PIV werden qua mobiliteit aanpassingen gedaan (zie hoger) om te voldoen aan de parkeernormen van de Stad Gent.*

#### 2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

##### 1. Procedureel

- *De nieuwe PIV werd niet onderworpen aan een nieuw openbaar onderzoek, dit was o.i. wel wenselijk, gelet op de vele wijzigingen aan het ontwerp die ook een impact hebben op de nabije omgeving. Er volgde ook geen nieuwe adviesronde, wat gelet op de ongunstige adviezen ook cruciaal was.*

*Een correcte nieuwe opportuniteitsbeoordeling is dan ook niet mogelijk. Desondanks wordt hieronder nog ingegaan op de beroepsargumenten en een aanvullend advies verleend.*

## 2. Voortraject

*- Het dossier liep een – beperkt – voortraject. De voorbereidende gesprekken en preadviezen waren nog niet afgerond, terwijl er werd beslist om het dossier in te dienen. Het complexe dossier vergde o.i. nog werk en aanpassingen om tot een kwalitatief en inpasbaar ontwerp te komen. Het is onze mening dat het dossier terug naar de fase van voortraject dient terug te keren waarbij kan samengewerkt worden naar een vergunbaar project.*

## 3. Mobiliteit

*- Met de nieuwe PIV worden ook aanpassingen gedaan op het vlak van mobiliteit. Echter werd geen nieuwe adviesronde gedaan, waardoor het Mobiliteitsbedrijf niet opnieuw advies kon uitbrengen. Er wordt echter onvoldoende rekening gehouden met de opmerkingen van het Mobiliteitsbedrijf. Zo worden bijvoorbeeld extra fietsstaanplaatsen voorzien in de ondergrondse verdieping, maar zoals reeds werd opgemerkt zijn de stallingsplaatsen in de kelder onbeschermd en interfereren ze met de manoeuvreerruimtes van de wagens. Het risico op aanrijding van de fietsen is veel te groot.*

## 4. Strijdigheid ABR

*- Met de aanpassingen wordt de strijdigheid met artikels 20e en 29bis effectief opgeheven, dit is positief maar volstaat niet om een gewijzigd standpunt betreffende het ontwerp in te nemen.*  
*- De strijdigheid met artikel 12 (beperken van verhardingen) blijft bestaan, ondanks het voorzien van een groenstrook en het aanleggen van grasdallen. Het perceel wordt quasi volledig verhard/ bebouwd.*

## 5. Waterhuishouding

*- Hoewel er voldoende waterbuffering en hemelwateropvang voorzien wordt, dient er heel voorzichtig geconstrueerd te worden ter hoogte van dit perceel. Het perceel op zich ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, maar alle zones errond namelijk wel:  
... (zie advieskaart)*

*Het graven van een diepe kuip middenin dit gebied zal bijgevolg een heel groot risico op wateroverlast creëren. Met de nieuwe verordening hemelwater zal het project ook waterinfiltratie op eigen terrein moeten kunnen voorzien.*

## 6. Conclusie

*- Met de nieuwe PIV worden een aantal zaken ten goede aangepast en verbeterd, doch zijn er nog te veel struikelblokken die niet zijn aangepakt: er zijn nog steeds 2 opritten wat leidt tot een negatief advies van de wegbeheerder, de architectuur is onveranderd waardoor het advies van de Stadsbouwmeester ongunstig blijft.*

*Gelet op alle opgesomde punten, blijft de globale conclusie uit de weigeringsbeslissing ongewijzigd. Het volume en programma overschrijdt de draagkracht van het perceel, zo blijkt uit de vele weigeringsargumenten, ongunstige adviezen en opmerkingen, de nieuwe PIV komt hier niet aan tegemoet.*

## 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 onder punt 2 van dit advies."*

## **Motivering**

### **2.1 Wijzigingsverzoek**

Op 27 november 2023 werd een gewijzigde projectinhoud op het Omgevingsloket geplaatst ('Projectinhoud Officieel – PIV4').

Het gaat om volgende wijzigingen:

- de parking op het gelijkvloers wordt voorzien in grasdallen en er wordt een groene strook (12,6 m<sup>2</sup>) voorzien tussen deze grasdallen en de perceelgrens t.h.v. de Oranjerielaan;
- de oppervlakte aan groendaken vermindert van 435 m<sup>2</sup> naar 398 m<sup>2</sup>;
- 2 appartementen worden samengevoegd om tegemoet te komen aan art. 20e ABR (voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning);

- terrassen worden aangepast zodat er voldoende buitenruimte is bij elk appartement;
- de maaiveld autostaanplaats die was voorzien voor bezoekers van de woningen wordt nu ingericht voor de klanten van de bakkerij;
- er worden ondergronds 7 nieuwe standaard fietsparkeerplaatsen voorzien, en 4 buitenmaatse staanplaatsen voor bakfietsen.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

*"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.*

*Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;*

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

*Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."*

De gewijzigde projectinhoud werd op 6 december 2023 aanvaard.

De gewijzigde projectinhoud werd niet aan een nieuw openbaar onderzoek onderworpen.

Voor het verkleinen van dakterrassen is in principe geen nieuw openbaar onderzoek vereist, voor het vergroten van dakterrassen wel.

Zo wordt bijvoorbeeld het dakterras bij het appartement op de 3<sup>e</sup> verdieping (appartement 9 in projectversie PIV4), gelegen aan de zijde langs de Oranjerielaan, vergroot van 13,5 m<sup>2</sup> naar 38,20 m<sup>2</sup>, en dit door te voorzien in een terras dat 2,5 m op de ganse bouwdiepte van de zijgevel uitkraagt. Het terras komt daardoor op 7,80 m van de linkerzijperceelgrens te liggen i.p.v. op 10,30 m afstand, en dit dus t.h.v. de 4<sup>e</sup> bovengrondse bouwlaag, gericht naar een alleenstaande villa in een thans zeer rustige woonstraat.

Ook wordt kwestieus dakappartement voorzien van een tweede dakterras op de hoek

Brugsesteenweg/Oranjerielaan, groot 12 m<sup>2</sup>. Hiervoor wordt het bouwvolume van de bovenverdieping verminderd, het dakappartement zal nog een vloeroppervlakte van 210 m<sup>2</sup> hebben i.p.v. 225 m<sup>2</sup>.

De wijzigingen aan de dakverdieping alleen al vereisen een nieuw openbaar onderzoek. Uit de hierna vermelde weigeringsgronden volgt echter dat de plannen nog op tal van punten moeten gewijzigd worden, een nieuw openbaar onderzoek is thans niet zinvol.

## 2.2 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel situeert zich in het afstroomgebied van de waterloop nr. O248a (waterloop 2<sup>e</sup> categorie). Het perceel 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);
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal);
- niet gelegen in een signaalgebied.

De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater

en hemelwater (GSVH), alsook aan de artikelen 12 tem 14 van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent.

#### Algemeen geplande toestand:

- 55 m<sup>2</sup> nieuwe verharde grondoppervlakte (grasdallen);
- 540 m<sup>2</sup> nieuwe platte daken waarvan 398 m<sup>2</sup> groendak;
- 148 m<sup>2</sup> bestaande dakoppervlakte;
- 45.000 liter hemelwaterputten;
- Geen infiltratievoorziening.

#### Verharding:

De verharding is waterdoorlatend (grasdallen).

Bij waterdoorlatende verharding dient het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

#### Hemelwaterputten:

Er worden 3 hemelwaterputten van elk 15.000 liter voorzien.

Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 33.600 l/maand (= 672 m<sup>2</sup> aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd). Het hemelwater wordt hergebruikt voor toiletten en schoonmaak in de wooneenheden en bakkerij.

Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

De inhoud van de hemelwaterputten voldoet aan de artikelen 9 GSVH en 13 ABR.

#### Groendaken:

De groendaken kunnen aangesloten worden op de hemelwaterputten als er een filter (actief kool) geplaatst wordt voor de pompinstallatie. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van de groendaken geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m<sup>2</sup>, conform artikel 14 ABR.

#### Infiltratievoorziening:

Via de aanstipijst vraagt de bouwheer om de infiltratievoorziening te mogen verkleinen, daar er veel hergebruik mogelijk is. De bouwheer gebruikt voor de berekening van de resterende verharde oppervlakte waarop de infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden de rekentool die verstrekt wordt door het CIW. Gerekend met een hergebruik van 1.120 liter/dag en een aangesloten dakoppervlakte van 688 m<sup>2</sup> (540 m<sup>2</sup> nieuw dakoppervlakte en 148 m<sup>2</sup> bestaand dakoppervlak) op de hemelwaterputten van 45.000 liter bedraagt de berekende richtwaarde 603 m<sup>2</sup>.

Bijgevolg dient geen infiltratievoorziening voorzien te worden.

#### Bronbemaling:

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken in rubriek 2.5.2.7.

De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

#### Overstromingen:

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. De aangrenzende straten Brugsesteenweg en Oranjerielaan zijn echter wél gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen onder klimaatverandering.

Om waterschade te vermijden worden voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen opgelegd. In de Oranjerielaan wordt er een overstromingspeil van ongeveer 7,25 m TAW gesimuleerd bij een

middelgrote overstromingskans onder klimaatverandering. In de Brugsesteenweg betreft het afstromend water uit het noordwesten met een hoogte van de afstromende laag van ongeveer 10 cm richting de Oranjerielaan. De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de hierna beschreven voorwaarden (voorwaarden opgelegd door de waterloopbeheerder, in casu de provinciale dienst Integraal Waterbeleid, zie ook rubriek 1.3.6):

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- *het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag.*

*Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II en de ingediende plannen) ingeschat op 7,25 m TAW in de Oranjerielaan en een hoogte van de afstromende laag van 10 cm in de Brugsesteenweg.*

- *de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen.*

*De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;*

- *bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;*

- *de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;*

- *er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer ;*

- *terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw.*

*Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten ;*

- *het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen ;*

- *wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.*

Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:

- *De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.*

De plannen bevatten geen hoogtemeting in TAW, er kan dus niet exact nagegaan worden welk gevolg de voorwaarde heeft die stelt dat "*het vloerpeil van het gebouw voldoende hoog moet worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag*".

Bij hevige regenval kan er volgens de watertoetskaarten afstromend water zijn van de Brugsesteenweg naar de lager gelegen Oranjerielaan, dit water kan ook afstromen naar tal van langs de Oranjerielaan gelegen tuinen, waaronder de tuin van de aanpalende woning Oranjerielaan 4. Volgens de voorwaarden van de dienst integraal Waterbeleid moet de vloerpas van het gebouw minimum op peil 7,55 m TAW liggen.

De toegang voor klanten tot de bakkerij bevindt zich langsheen de Brugsesteenweg, de uitgang op de hoek met de Oranjerielaan, telkens 2 cm boven het trottoir, conform artikel 18 van de toegankelijkheidsverordening.

Volgens de watertoetskaarten bevindt de hoek Brugsesteenweg/Oranjerielaan zich op ca. 7,6 m TAW. Langsheen de rooilijn van de Oranjerielaan bevinden zich volgende toegangen:

- privé toegang bakkerij, 20 cm lager dan toegang bakkerswinkel;
- toegang meergezinswoning, 27 cm lager dan toegang bakkerswinkel;
- nooduitgang parking, 40 cm lager dan toegang bakkerswinkel;
- garagepoort autolift, 50 cm lager dan toegang bakkerswinkel.



De 'privé toegang bakkerij' en de 'toegang meergezinswoning' lopen binnenin via een helling van 8,3 % op naar dezelfde vloerpas als de bakkerswinkel.

Bij de 'nooduitgang parking' en de autolift, resp. 40 cm en 50 cm lager gelegen dan de gelijkvloerse pas, is er geen oplopende helling. Beide toegangen naar de ondergrondse parking bevinden zich mogelijks lager dan het overstromingspeil van 7,25 m TAW waarvan sprake in het advies van de dienst integraal Waterbeleid.

#### Conclusie

De plannen bieden geen garantie dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid m.b.t. overstromingsveilig bouwen, integendeel. Vooral voor de toegangen naar de ondergrondse parking en fietsenberging is het uitermate belangrijk dat deze niet kunnen gevat worden door afstromend hemelwater.

Om deze reden is de watertoets op heden ongunstig, een correcte meting in TAW is hier noodzakelijk.

### 2.3 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004, met name een 'stadsontwikkelingsproject'.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

### 2.4 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

#### 2.4.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, en dit zowel wat de publiek toegankelijke handelsruimte (bakkerijwinkel) betreft als de appartementen in het gebouw.

Het ontwerp werd door Stad Gent aan deze toegankelijkheidsverordening getoetst en ermee in overeenstemming bevonden.

Vanuit de watertoets wordt evenwel volgende voorwaarde opgelegd (op advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid):

*"Het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag.*

*Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II en de ingediende plannen) ingeschat op 7,25 m TAW in de Oranjerielaan en een hoogte van de afstromende laag van 10 cm in de Brugsesteenweg."*

Het vloerpeil van het gebouw moet dus een minimumhoogte hebben van 7,55 m TAW.

De plannen bevatten geen aanduiding (gebaseerd op correcte meting) van de gelijkvloerse pas in TAW, er kan dus niet nagegaan worden of de ontworpen vloerpas al dan niet dient verhoogd te worden.

Mocht dit wel het geval zijn is de aanvraag strijdig met artikel 18 van de toegankelijkheidsverordening, dat als volgt luidt:

*"Niveaueverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveaueverschillen tot 2 cm in buitenruimtes of niveaueverschillen tot 2 cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes. (...)."*

#### 2.4.2 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag moet tevens voldoen aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

De strijdigheid met de artikelen 20e ABR (voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning) en 29bis ABR (private buitenruime) wordt opgeheven in de projectinhoud PIV4 door resp. 2 appartementen op de 1<sup>e</sup> verdieping samen te voegen tot één appartement van 120 m<sup>2</sup> groot en door alle appartementen van een voldoende groot dakterras te voorzien.

Volgens het CBS is de aanvraag ook strijdig met artikel 12 ABR, dat betrekking heeft op 'het beperken van verhardingen' en als volgt luidt:

*"Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."*

In de toelichting bij dit artikel wordt het volgende vermeld:

*"Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Waterdoorlatende verharding moet volgens de gewestelijke verordening hemelwater niet in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening. Waterdoorlatende verharding is een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn."*

Artikel 12 ABR is dus tweeledig: in eerste instantie dient het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt te worden, in tweede instantie moeten de strikt noodzakelijke verhardingen waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Het perceel van de aanvraag heeft een oppervlakte van ca. 740 m<sup>2</sup>.

Het perceel wordt voor ca. 672 m<sup>2</sup> volgebouwd, hetgeen zelfs voor een hoekperceel zeer hoog is, maar dit betreft een zaak van goede ruimtelijke ordening.

Enkel langs de linkerzijperceelgrens (gezien vanaf Oranjerielaan) blijft een strook van 4 m breed en ± 17,2 m diep onbebouwd. Deze strook wordt over een breedte van 3,26 m verhard met grasdallen, de resterende strook van 74 cm breed langsheen de perceelgrens wordt een groenstrook. De verharding zal vanaf de rooilijn bestaan uit een parkeerplaats voor klanten van de bakkerij, op 5 m diepte wordt een toegangspoort geplaatst.

De verharding voorbij deze toegangspoort leidt naar de stockruimte van de bakkerij.

De verharding is minimaal en waterdoorlatend.

De aanvraag wordt niet strijdig met artikel 12 ABR beoordeeld.

#### 2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

*"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*  
*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:*

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°*  
;
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

- 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Het perceel van de aanvraag situeert zich op de hoek van de Brugsesteenweg en de Oranjerielaan. De Brugsesteenweg is een drukke verbindingsweg tussen Mariakerke en Gent, gekenmerkt door een gesloten bebouwing met kroonlijsthoogte 2 à 3 bouwlagen en met een grote verscheidenheid aan woningtypes en functies.

De Oranjerielaan is een rustige woonstraat – op het uiteinde palend aan het stedelijk natuureservaat Bourgoyen-Ossemeersen – die gekenmerkt wordt door residentiële woningbouw (uitsluitend eengezinswoningen) van het open of halfopen type, dichtbij de Brugsesteenweg zijn er een 2-tal verdichtingsprojecten met gekoppelde eengezinswoningen.

Op het langs de Oranjerielaan aanpalend perceel staat de alleenstaande villa Oranjerielaan 4, één bouwlaag onder een schilddak hoog.

Het bouwperceel wordt gevormd door de huidige handelswoning nr. 531-531A, met bakkerij op het gelijkvloers, samen te voegen met de 2 aanpalende eengezinswoningen Brugsesteenweg 529 en Oranjerielaan 2.

De woningen Brugsesteenweg 531-531A en 529 zijn 2 bouwlagen hoog onder hellend dak, nummer 529 is een halfopen bebouwing met oprit naar een achteraan staande garage en een koer.

De woning Oranjerielaan 2 is een alleenstaande woning van 1 bouwlaag onder schilddak, de voorgevel staat tegen de rooilijn, de achtergevel tegen de oprit van Brugsesteenweg nr. 529. Rechts heeft de woning een groenzone van 43 m<sup>2</sup>, links een aangebouwde garage en een verharde strook.

Het perceel vormt ongeveer een rechthoek die met een breedte van ± 25 m paalt aan de Brugsesteenweg en met een breedte van ± 30 m aan de Oranjerielaan. Het perceel Brugsesteenweg 531-531A is volledig dichtgebouwd door de bakkerij en aanhorigheden, de 2 eengezinswoningen hebben tezamen een onbebouwde oppervlakte van ca. 235 m<sup>2</sup>, hoofdzakelijk bestaande uit verhardingen.

Alle bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de werkplaats horende bij de bakkerij. De 3 bestaande woningen hebben geen erfgoedwaarde en/of bijzondere architecturale kwaliteiten, de sloping ervan i.f.v. een nieuwbouwproject met groter ruimtelijk rendement is aanvaardbaar. Het behoud van een bakkerij met winkelruimte langs de Brugsesteenweg is passend in deze straat met belangrijke handelsfunctie.

#### Inplanting – footprint

Het ontwerp gaat uit van een hoofdbebouwing die zowel de rooilijn van de Brugsesteenweg als de rooilijn van de Oranjerielaan volgt.

Voor de Brugsesteenweg is dit gangbaar, voor de Oranjerielaan echter niet.

Alle woningen langs de Oranjerielaan hebben een voortuinstrook, ook de bebouwing op de andere hoek met de Brugsesteenweg (benzinstation).

Enkel de te slopen villa Oranjerielaan 2 staat tegen de rooilijn, doch het betreft een atypische inplanting met een groenstrook gericht naar de Brugsesteenweg.

Het monotoon oprichten van een ± 25,5 m lange gevel tegen de rooilijn langs de Oranjerielaan is vanuit het oogpunt van de goede plaatselijke ordening niet wenselijk.

Het ontwerp gaat langs beide straten uit van een hoofdbebouwing van 12 m diep, hetgeen in stedelijk gebied aanvaardbaar is. Bij woningbouw (ook appartementen) wordt normalerwijze achter deze strook voorzien in een tuinzone. Hier echter wordt in de 'tuinzone' de bestaande werkplaats behouden én wordt deze ook nog eens uitgebreid tot tegen de hoofdbouw langs de Oranjerielaan.

Het resultaat is dat enkel een 4 m brede strook langsheen de linkerzijperceelgrens met de villa Oranjerielaan 4 onbebouwd zal zijn, ingericht als verharde toegangstrook naar een nieuw te plaatsen poortopening in de te behouden werkplaats. De verharding is 3,26 m breed, een strook van 74 cm wordt groenstrook.

Het perceel is ca. 740 m<sup>2</sup> groot. Hiervan wordt ca. 672 m<sup>2</sup> of dus ca. 90,8 % bebouwd. De onbebouwde oppervlakte beslaat ca. 68 m<sup>2</sup> (9,2 %), waarvan 12,6 m<sup>2</sup> (1,7 %) groenaanleg. De bebouwde oppervlakte is naar hedendaagse normen veel te hoog, de strook groenaanleg veel te klein, deze vormt nog slechts een schaamlapje aan groen op het perceel. In het beroepschrift wordt gesteld dat de gevraagde footprint nodig is om *"volgens de huidige normen nog een rendabele warme bakker te kunnen zijn"*. In de bestaande toestand omvat de bakkerij slechts 1/3<sup>e</sup> van de perceeloppervlakte van het terrein (ca. 240 m<sup>2</sup>). Dat de 'huidige normen' vereisen dat hiervoor 2 quasi even grote percelen ingenomen worden is niet aangetoond en is ongeloofwaardig. In het beroepschrift wordt ook vermeld dat *"het terrein reeds grotendeels verhard is en slechts een klein deeltje met huidige aanvraag bijkomend verhard wordt"*. Volgens het inplantingsplan 'bestaande toestand' bevat het terrein op heden 235 m<sup>2</sup> onbebouwde oppervlakte. De onbebouwde oppervlakte vermindert dus van 235 m<sup>2</sup> naar 68 m<sup>2</sup>, hetgeen de te hoge bebouwingsgraad aantoont.

#### Bouwhoogte

Het ontwerp gaat uit van 3 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping, langs de Oranjerielaan afbouwend naar de zijperceelgrens toe.

In het advies van Team Stadsbouwmeester wordt gesteld dat *"4 bouwlagen in de omgeving niet voorkomt, zodat de teruggetrokken laag vanuit de omgeving dan ook moeilijk te motiveren is."*

Team Stadsbouwmeester pleit voor een eenvoudig volume van 3 bouwlagen.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden, alleen al de meergezinswoning rechtover het bouwproject heeft 3 bouwlagen en een teruggetrokken verdieping (maar niet over ganse breedte, en teruggetrokken onder een hoek van ca. 45°).

Zoals aangetoond in de fotoreportage in het beroepschrift komen in beide richtingen langs de Brugsesteenweg projecten voor met 3 bouwlagen en een teruggetrokken verdieping of groter. Rechts sluit het project aan op woningen van 3 bouwlagen met plat dak.

Het gedeelte van de hoofdbouw dat langsheen de Brugsesteenweg opgetrokken wordt is qua bouwvolume aanvaardbaar, mits de bovenste bouwlaag onder een hoek van maximum 60° teruggetrokken is t.o.v. de rooilijn (is iets hoger in het ontwerp).

Dit gabariet wordt echter ook over een afstand van ruim 19 m doorgetrokken langsheen de Oranjerielaan, om dan af te bouwen naar resp. 2 en 1 bouwlaag.

Dergelijk volume is te grootschalig langs de Oranjerielaan en valt vanuit de omgeving niet te motiveren, ook niet vanuit de 'precedenten' waarnaar in het beroepschrift verwezen wordt. Bovendien wordt in de op 27 november 2023 gewijzigde projectinhoud de bovenste verdieping (4<sup>e</sup> bovengrondse bouwlaag) zijwaarts uitgebreid met een 2,5 m op de zijgevel uitkragend dakterras, en dit over de ganse diepte van de zijgevel. Dit terras vormt een hinderlijke uitkijkpost naar de woningen en tuinen langs de Oranjerielaan, inzonderheid de aanpalende villa Oranjerielaan 4.

#### Besluit

Het ontwerp is te grootschalig langs de Oranjerielaan, ook de bebouwingsgraad en inplanting dienen aangepast te worden, er dient meer aandacht voor groenaanleg te zijn. Een zeer grondige hertekening van de plannen is nodig, een verdere beoordeling van de aspecten architectuur, mobiliteit, ..., is thans niet meer relevant.

#### **2.4.4 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen**

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld omwille van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. Ook is de watertoets negatief.

### **2.5 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten**

#### **2.5.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen**

Het projectgebied is gelegen in Mariakerke centrum, een druk bebouwd woongebied, op ca. 365 m van het aangrenzende VEN- en IVON-gebied 'De Vallei van de Benedenleid', waar de Bourgoyen-Ossemeersen toe behoren.

## 2.5.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

### 2.5.2.1 Afvalstoffen

Afvalstoffen dienen selectief te worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of -makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

De vetvanger dient op regelmatige basis gereinigd, met het ophalen van het vet door een erkend verwerker.

### 2.5.2.2 Afvalwater

#### 2.5.2.2.1 Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in een centraal gebied.

#### 2.5.2.2.2 Huishoudelijk afvalwater

Het betreft een niet ingedeelde lozing die dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van VLAREM II.

Op basis van de aanvraag blijkt het water van de bakkerij via een vetvang te worden geloosd (als huishoudelijk afvalwater).

#### 2.5.2.2.3 Bedrijfsafvalwater

Voorliggende aanvraag bevat geen lozing van bedrijfsafvalwater.

### 2.5.2.3 Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Voorliggende aanvraag voorziet in een hemelwateropvang van 45 m<sup>3</sup> via 3 putten van elk 15 m<sup>3</sup>.

Gelet op het grotere hergebruik in functie van de meergezinswoning en bakkerij wordt geen infiltratievoorziening nodig geacht. Er wordt geen infiltratievoorziening voorzien.

#### 2.5.2.3.1 Gebruik van hemelwater

De hemelwaterput wordt voorzien bij een meergezinswoning met een capaciteit van 30 personen. Volgens de berekening bij de aanvraag is er een nuttig gebruik van 30.600 liter voor de meergezinswoning en 3.000 liter voor de bakkerij.

Het hemelwater kan worden aangewend voor sanitaire toepassingen (toiletten en schoonmaak).

De kwaliteit van regenwater is, mits inachtnaam van de nodige randvoorzieningen bij opvang en stockage, zeker voldoende voor de beoogde toepassingen.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor o.a. in de sanitaire installaties en andere laagwaardige toepassingen.

### 2.5.2.4 Bodem- en grondwater

#### 2.5.2.4.1 Opslag gevaarlijke producten

Het voorwerp van de aanvraag voorziet in de opslag van max. 50 l aan divers gevarengoed in kleine verpakkingen zoals reinigingsproducten.

De opslag dient conform Vlarem ingekuipt te gebeuren teneinde brandverspreiding, bodem- of grondwaterverontreiniging te voorkomen.

### 2.5.2.5 Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

### 2.5.2.6 Geluid

Het projectgebied is gelegen in het woongebied van centrum Mariakerke en wordt bijgevolg omgeven door vele, diverse vreemde woningen. De onmiddellijke omgeving van het projectgebied is volledig bebouwd. De dichtste vreemde woning situeert zich aangrenzend aan het project.

Voorliggende aanvraag voorziet in diverse installaties voor de bakkerij welke binnen worden opgesteld. Daarnaast worden ook diverse koelinstallaties voor de bakkerij voorzien. Deze worden (bijna) allemaal binnen verwacht. Enkel de koelgroep airco bakkerij en winkel worden buiten op het platte dak (1<sup>e</sup> verdieping) voorzien. De installaties worden daarbij, rekening houdende met het voorziene gebouw en de locatie van de werkplaats, zover mogelijk van de nabije bewoning en huizen voorzien.

Geluidshinder wordt, als gevolg van de ligging en grootte van de installaties die zich buiten bevinden, niet verwacht.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren inzake geluidshinder uitgebracht, zodat er wordt vanuit gegaan dat het voortgebrachte geluidsniveau binnen de grenzen ligt van het aanvaardbare.

De aangevraagde wijzigingen en uitbreidingen op zich zullen normaliter geen aanleiding geven tot een significant verhoogde geluidsemissie.

#### 2.5.2.7 Bronbemaling

Voor de uitvoering van de bouwfase waarbij tevens een kelder wordt aangelegd, wordt een bronbemaling van max. 500 m<sup>3</sup>/dag en 45.000 m<sup>3</sup>/jaar aangevraagd met een maximale grondwaterverlaging van 4 meter onder maaiveld en dit via 30 putten met een maximale bemalingsdiepte van 7 m.

De bemalingsputten bevinden zich allemaal op een filterlijn rondom de bouwput. Er worden twee pompen voorzien voor het lozen van het bemalingswater in de openbare riolering.

Er zal geen gebruik gemaakt worden van een retourbemaling gezien deze op de betreffende locatie niet mogelijk is. De bemalingsnota motiveert dit als volgt:

*"Om het water te retourneren dient op minstens 20x de afgepompte diepte te worden gevoed, om kortsluiting van de installatie te vermijden, en dat in de 4 richtingen rondom de bouwput. Een bemaling in stadsomgeving biedt zelden of nooit voldoende ruimte hiervoor daar bij klassieke afmaaldieptes dus reeds op meer dan 50 m moet worden gevoed.*

*Het hervoeden van de grondwatertafel via infiltratiegrachten is theoretisch een alternatieve manier om te hervoeden. Dergelijke infiltratiegrachten zijn echter enkel haalbaar in zeer doorlatende zandgronden en dienen eveneens op minstens een 20-tal meter van de bouwput verwijderd om kortsluiting te vermijden. In de praktijk gaan dergelijke grachten zeer snel dichtslibben, en zal de infiltratie bijzonder beperkt zijn omdat er bovendien geen overdruk kan worden gerealiseerd. Indien er ruimte voor is, kan met aannemen dat in ideale omstandigheden 1/10 van het afgepompte debiet kan worden hervoed per beschikbare richting. Ook hier kan dus worden gesteld dat er zelden ruimte is voor een belangrijke hervoeding.*

*In het algemeen rest dus enkel een rechtstreekse lozing ofwel in een beek ofwel in de riolering."*

Specifiek voor voorliggende situatie is er te weinig ruimte om een retourbemaling of infiltratie op het eigen perceel te bewerkstelligen, evenmin zijn er beken of waterlopen in de nabijheid, waardoor de lozing zal plaatsvinden op de openbare riolering.

De exploitant geeft aan open te staan voor het eventueel nuttig aanwenden van het bemalingswater. Gezien de situering van het project zijn er volgens de exploitant echter weinig tot geen mogelijkheden om het bemalingswater te hergebruiken. Er wordt wel voorzien in minstens een buffervat met een kraantje voor de buurtbewoners.

De bemalingsnota berekent dat bij de opstartfase het water zal worden opgepompt met een debiet van 21 m<sup>3</sup>/uur (per filter), wat resulteert in een invloedsstraal van 90 m, waarna men verder zal bemalen aan een debiet van 12 m<sup>3</sup>/uur, wat uiteindelijk resulteert in een evenwichtsstraal regenvoeding van 360 m (na 5,5 maanden).

De bemalingsduur wordt geschat op 120 kalenderdagen. De effectieve invloed tijdens de duur van de werken wordt daarom in de bemalingsnota geraamd op ca.200m.

De invloedsstraal overlapt zo net niet met het VEN- en IVON-gebied dat zich op 365 m van de exploitatie bevindt.

Uit de bemalingsnota blijkt dat de eventuele zettingen aanvaardbaar zullen zijn, en dat er geen significante effecten worden verwacht op aanwezige gekende bodemverontreinigingen.

Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingswater dient tevens afdeling 6.2.2. van Vlarem II met betrekking tot de lozing van bemalingswater te worden gevolgd.

#### 2.5.2.8 Lucht

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

#### 2.5.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de gemelde klasse 3 IIOA's onder de gecoördineerde milieuvorwaarden.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijnen:

- een beperkte termijn van 120 dagen vanaf de 'melding ingebruikname' voor de bronbemaling;
- een termijn van onbepaalde duur voor het overige;

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningvoorwaarden.

- i. Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

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

- ii. Bijzondere milieuvorwaarden m.b.t. de verandering

##### 1. Melding ingebruikname

De ingebruikname van de bronbemaling (= de startdatum) wordt door de exploitant per schrijven gemeld aan de milieudienst van Gent, vóór de start van de bronbemaling.

(Deze datum van ingebruikname geldt tevens als de start van de vergunningstermijn van de bronbemaling).

##### 2. Bemaling

De bemaling dient uitgevoerd te worden conform de bemalingsnota.

##### 3. Opvang van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens verder aan te vullen 45 m<sup>3</sup>. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

##### 4. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de tankwagens en bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.

##### iii. Aandachtspunten

1. Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7<sup>o</sup>, a), 1), van het voormelde besluit. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

1<sup>o</sup> het merk en serienummer;

2<sup>o</sup> het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

2. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
3. Grondwaterstanden, ter controle van de invloedssfeer van de bemaling, en bemalingsdebiëten dienen bijgehouden in een logboek en bewaard te worden op de werf (zie ook Richtlijn Bemalingen VMM).
4. Conform Vlarem II moet de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via: <https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>.
5. De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling).
6. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.
7. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers.
8. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of [European Tree Worker/boomexpert](mailto:European Tree Worker/boomexpert).
9. Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.
10. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden. De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lek dichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.
11. Bemaling:
  - Verspreiden van (rest)verontreiniging (over perceelsgrenzen van derden) moet te allen tijde vermeden worden.
  - De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).
  - De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.
    - iv. Geactualiseerde bijzondere voorwaarden die van toepassing blijven (cfr. art. 48, §.2, 3° van het Omgevingsvergunningbesluit)
 De actualisatie van de bijzondere milieuvorwaarden zal gebeuren vanaf het verlenen van de vergunning voor onbepaalde duur. De in de lopende vergunningen opgelegde bijzondere milieuvorwaarden blijven onverminderd van toepassing.

## 2.6 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt tijdens de hoorzitting op 20 februari 2024 onder meer dat nog aanpassingen noodzakelijk zijn, dat er een termijnverlenging zal worden gevraagd.

Pas op 18 april 2024, zowat 2 maand later, werd een dergelijk wijzigingsverzoek ingediend.

De toelichtende nota is onduidelijk in verband met wat nu gewijzigd werd.

Na termijnverlenging loopt de decretale termijn tot en met maandag 20 mei 2024, wat maakt dat de laatste nuttige zitting voor de deputatie donderdag 16 mei 2024 is.

De rechtspraak van de RvVB sluit een nieuwe termijnverlenging uit als eerder al een termijnverlenging toegestaan werd met het oog om een aangekondigd wijzigingsverzoek zoals hier het geval.

Bijgevolg is de resterende termijn onvoldoende om het gevraagde aan een kwalitatief onderzoek met nieuwe adviesvragen en openbaar onderzoek te onderwerpen.



## 2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022108698 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

De gevraagde iioa-rubrieken zijn niet uitvoerbaar, gezien de stedenbouwkundige handelingen niet kunnen worden toegestaan.

## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022108698 ingediend door de heer Jeroen De Dapper wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

### Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ( Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, [www.rvvb.be](http://www.rvvb.be) )

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 105 OVD (03/11/2020 - ).**

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

#### 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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,  
Carina Van Cauter