



2024_CBS_06204 OMV_2023138467 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met handelszaak na afbraak loods - zonder openbaar onderzoek - Bevrijdingslaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

SENEL BV met als contactadres Bevrijdingslaan 31, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023138467) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning met handelszaak na afbraak loods
- Adres: Bevrijdingslaan 33, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 641M2

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 31 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

De bouwplaats is gelegen in de Bevrijdingslaan, nabij het Emilius Seghersplein. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, hoofdzakelijk opgebouwd uit 2 à 3 bouwlagen met hellende daken. De plint van de gebouwen wordt vaak ingenomen door handel, horeca of diensten, met wonen op de verdiepingen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

SLOOP

Het perceel is ca. 358m² en heeft een totale diepte van 39m10 diep breedte van 8m59. Dit perceel was vroeger volledig bebouwd, maar de bebouwing aan de straatzijde is eerder gesloopt en dit deel van het terrein ligt braak. Aan de achterzijde bevindt zich nog een loods van 1 bouwlaag met hellend dak, met een oppervlakte van ca. 154m². De voorliggende aanvraag beoogt het slopen van deze bestaande loods achteraan het perceel. Door de sloop van de bestaande loods worden geen scheidingsmuren gewijzigd. De aanpalende percelen zijn op het gelijkvloers volledig bebouwd met aanbouwen met een kroonlijst hoger dan de loods. Deze bepalen bijgevolg de hoogte van de tuinmuren na sloop van het volume.

MORFOLOGIE

Er wordt vooraan het perceel een meergezinswoning opgericht met 3 woonentiteiten en een gelijkvloerse handelsfunctie. Het gebouw bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen met een hellend. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +9m42 en +9m19 aan de achtergevel met een nokhoogte van +14m36 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt ca. 30m20. Deze heeft een totale hoogte van +4m04 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 75cm over een lengte van ca. 10m00. Achter de gelijkvloerse aanbouw bevindt zich een buitenruimte van ca. 71,5m² die volledig onverhard is.

De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 12m00. Achterliggend, op het platte dak van de gelijkvloerse verdieping wordt er een ter hoogte van de linker perceelsgrens een dakterras voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van 15m00 (gemeten vanaf de rooilijn), met een breedte van 6m60 en een afstand van 1m90 van de rechter perceelsgrens. Hiervoor is er geen ophoging van de scheidingsmuren noodzakelijk. De bouwdiepte op de tweede verdieping bedraagt 12m00.

Het hellende dak is aan de voorzijde voorzien van 3 dakuitbouwen. De linker dakuitbouw is 3m00 breed en op een afstand van 65cm van de linker perceelsgrens. Rechts in het dakvlak zijn er 2 gelijke dakuitbouwen aanwezig van 1m40 breed, op een afstand van 95cm van de rechter perceelsgrens. Alle dakuitbouwen zijn voorzien op ca. 30cm achter de voorgevellijn en hebben een totale hoogte van +11m99 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). In het achterste dakvlak is er een dakuitbouw voorzien met een breedte van 4m79, op 1m90 van de linker en rechter perceelsgrens. Deze is voorzien op 1m50 achter de achtergevellijn met een totale hoogte van +11m95 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

INDELING

De **gelijkvloerse verdieping** is voorzien van een handelsruimte van ca. 196m². Aan de rechter kant is er een afzonderlijke inkom voor de bovenliggende woonfunctie. Achter deze inkom is er een gemeenschappelijke fietsenberging aanwezig. Achter de gelijkvloerse verdieping is er een buitenruimte aanwezig die toegankelijk is vanuit de handelsfunctie. De **eerste verdieping** is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 83,2m² NVO. Deze bestaat uit een slaapkamer van 12,8m² en 11,2m² aan de voorzijde, centraal de inkom, badkamer en berging en aan de achterzijde de leefruimte. Op het platte dak van de gelijkvloerse verdieping is een dakterras aanwezig. De **tweede verdieping** is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 75,1m² NVO. Deze bestaat uit een slaapkamer van 12,6m² en van 11m² aan de voorzijde, centraal de inkom, badkamer en berging en aan de achterzijde de leefruimte. Grenzend aan de leefruimte is er een inpandig terras aanwezig. De **derde verdieping onder het hellende dak** is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 67m² (onder een vrije hoogte van 1m80). Deze bestaat uit een slaapkamer van 13,5m² en 7,8m² aan de voorzijde, centraal de inkom, badkamer en berging en aan de achterzijde de leefruimte. Grenzend aan de leefruimte is er een dakterras aanwezig.

Er wordt in de aanvraag een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 5.000 liter en 2 hemelwaterputten van totaal 15.000 liter.

MATERIALISATIE

De voorgevel is voorzien uit een architecturaal wit beton op de gelijkvloerse verdieping en effen witte gevelsteen op de verdieping met een schrijnwerk uit zwart PVC en een dakbedekking uit een antraciet zink.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 10/09/2020 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten na het slopen van een loods (OMV_2020072757).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 18/08/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning.

(1992/363)

- Op 05/01/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een handelwoning.

(2005/709)

- Op 22/01/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelwoning.

(2008/1173)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 mei 2024 onder ref. 025814-006/MLE/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

De automatische schuifdeur van de handelsruimte moet aan bovenstaande voorwaarden voldoen.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 april 2024 onder ref. 5000066144:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen. Dit kan via de website

<https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen?app-refresh=1660804524075> of rechtstreeks op het nummer 078/35.35.34.

Afhankelijk van de gevraagde vermogens kunnen er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de netten, al dan niet aanwezig en dit met de standaard doorlooptermijnen van 120 werkdagen.

Na aanvraag van de aansluitingen kan een studie gebeuren voor de eventuele noodzakelijke uitbreidingen.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken.

Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000066144. Samen zullen we uw project verder bespreken.

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 18 april 2024. Op 24 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 22 april 2024:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Voorwaarden:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Meergezinswoning

De aanvraag omvat een meergezinswoning met toegangsdeuren op slechts 3 niveaus en met slechts 3 entiteiten waardoor de verordening cfr. art. 5 hierop niet van toepassing is.

Handelsruimte

De aanvraag omvat een publiek toegankelijke ruimte groter dan 150m² en kleiner dan 400m² (i.c. gelijkvloerse handelsruimte 196m²) waardoor de verordening cfr. art. 3 van toepassing is op de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructie.

De handelsruimte is **niet in overeenstemming** met volgende artikel:

Artikel 18 bepaalt hoe niveauverschillen overbrugd moeten worden; *Niveaoverschillen tot en met 18cm moeten minstens overbrugd worden door een kunstmatig aangelegde of natuurlijke helling. In het geval van buitenruimtes of bij overgangen tussen buiten- en binnenruimtes zijn niveaoverschillen tot 2cm zonder overbrugging toegelaten.*

Toetsing: het niveauverschil tussen het openbaar domein en de inkomhal bedraagt 5cm. Dit niveauverschil wordt niet overbrugd met een helling.

Gezien het gaat om een nieuwbouwwolume kan er geen afwijking gegund worden voor het niet voldoen aan de toegankelijkheidsverordening. De toegang tot de gelijkvloerse handelsfunctie wordt voorzien van een van de rooilijn teruggetrokken inkom, waardoor er een overdekt inkomportaal wordt bekomen. Om het project in overeenstemming te brengen, volstaat het de dorpel (aan de toegang van het pand en grenzend aan het openbaar domein) te verlagen tot maximaal 2cm boven het trottoirpeil. Deze dorpel dient tevens in een lichte helling voorzien te worden waarbij de helling het verdere hoogteverschil opvangt naar de toegang tot de handelsfunctie. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt er een nieuwe meergezinswoning met 3 entiteiten en een gelijkvloerse handelsfunctie voorzien. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte die wordt aangesloten op de hemelwaterput. Hierbij zijn alle hellende daken alsook alle platte daken (incl. groendaken) aangesloten op de hemelwaterput. De horizontale dakoppervlakte dat aangesloten wordt op de hemelwaterput en dus in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 262m². Hierdoor dient er een hemelwaterput/gekoppelde hemelwaterputten voorzien te worden met een minimale capaciteit van 26.200l. De aanvraag voorziet 2 hemelwaterputten met een totale capaciteit van 15.000l, waardoor de aanvraag niet voldoet. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat er per overschreden schijf putvolume van 5.000l dient er minimaal één wooneenheid op de hemelwaterput aangesloten te worden. Dit met een minimum van één wooneenheid en een maximum van alle wooneenheden. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de hemelwaterput een minimumcapaciteit van 26.200l dient te bedragen. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Er wordt in de aanvraag geen bovengrondse infiltratievoorziening voorzien. De totale dakoppervlakte bedraagt 262m². Bij een meersgezinswoning, mag er 30m² per aangesloten wooneenheden op een hemelwaterput van 5.000l in rekening gebracht worden voor zover het op de regenwaterput aangesloten dakoppervlakte groter is dan de in vermindering te brengen oppervlakte. Voor dit project bedraagt dit 3 entiteiten, waardoor er 90m² in vermindering mag gebracht worden. Voor de bepaling van de afwaterende oppervlakte van het groendak dient de volledige oppervlakte meegerekend te worden, tenzij het groendak een minimale opslagcapaciteit heeft van 50l/m², dan mag de oppervlakte door twee gedeeld worden. Voor huidige aanvraag is er 137m² groendak aanwezig, waarvan er slechts 68,5m² in rekening dient gebracht te worden.

Het uiteindelijk dakoppervlakte dat in rekening te brengen is bedraagt 103,5m². Hiervoor dient er een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van minimum 8,28m² met een buffercapaciteit van 3.416l te worden voorzien. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

GROENDAK

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen. Het algemeen nuttig hergebruik (ANG) wordt berekend op 10.140l. De dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater bedraagt (ANG/50) bedraagt 177,26m². In de aanvraag wordt er 137m² aangelegd met een groendak met een bufferend vermogen van 55l/m².

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

7. BEKENDMAKING

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

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop

Rond 2013 werd het hoofdgebouw van het handelshuis om dringende reden en op bevel van de Stad Gent afgebroken. De afbraak werd nooit geregulariseerd. Het handelsgelijkvloers betrof het volledige perceel, waarvan achteraan een loods is blijven staan. Het verdwijnen/slopen van het hoofdgebouw aan de straat is stedenbouwkundig niet aangevraagd noch vergund. Dit dient in principe te worden geregulariseerd. De sloop van de -resterende delen van de- loods is aanvaardbaar. Het doel van het verwijderen van deze constructie is het creëren van een onbebouwde en onverharde tuinzone op het perceel. Deze ingreep wordt als gunstig beschouwd voor het perceel en de omgeving.

Woningtypetoets

Het ontwerp voorziet een nieuwbouw meergezinswoning aan de straatzijde, op een perceel dat kleiner is dan 1.500m², niet gelegen is in een binnengebied en waarvoor in een verordenend plan geen woningtype werd opgelegd. 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 gebiedsgerichte differentiatie: score 1: de Bevrijdingslaan is geselecteerd op lijst B1
- vraag 2 buurt: score 0 minder dan de helft van de omliggende panden is een eengezinswoning
- vraag 3 burens: score 0: geen van beide aanpalende panden is een eengezinswoning
- vraag 4 parkeren: score 1: parkeren kan op eigen terrein of met lift (een gevelbreedte van meer dan 7m00 laat de plaatsing van een garagepoort toe).
- vraag 5 bouwlagen: score 1: het mogelijk aantal bouwlagen voor het pand is 3 rekening houdend met de omliggende bebouwing die allen 2,5 à 3 bouwlagen telt. Een volume van 3 bouwlagen met dakverdieping wordt hier mogelijk geacht.
- vraag 6 perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1: rekening houdend met de breedte van het perceel en de mogelijke bouwenvolpde zou een nieuw bouwvolume zéér ruim zijn voor 1 eengezinswoning, maar de perceelsbreedte is onvoldoende om het perceel te kunnen opsplitsen voor meerdere eengezinswoningen.

De totale score voor de woningtypetoets bedraagt 4: er is geen voorkeur voor een bepaald woningtype, het ontwerpen van een meergezinswoning op deze locatie is aanvaardbaar.

Bouwvolume

Als nieuw bouwvolume wordt op dit perceel een volume met 3 bouwlagen en een dakverdieping mogelijk geacht. Deze dakverdieping kan, gelet op de omgeving, als hellende dakvorm worden ontworpen of als teruggetrokken bouwlaag met plat dak.

Het voorliggende ontwerp leest zich in het straatbeeld af als een volume met 3 volwaardige bouwlagen bekroond met een hellend dak.

Het bouwvolume is op de gelijkvloerse verdieping dieper voorzien dan de gangbare bouwdiepte van 18m00 voor dergelijke percelen met dezelfde omvang. Gelet op de aanpalende bebouwing, de diepte van het perceel, waarbij er nog voldoende onverharde buitenruimte aanwezig blijft alsook dat de bouwdiepte in functie van een handelsfunctie wordt voorzien, kan er gezien deze specifieke context akkoord worden gegaan met het dieper dan gangbaar voorzien van de gelijkvloerse verdieping, waarbij uiteraard rekening dient gehouden te worden met de nodige lichtinval voor de functie op het gelijkvloers.

Als gangbaar wordt er een bouwdiepte op de verdieping gehanteerd van maximaal 2m00 dieper dan de minst diepe aanpalende en tot maximaal 12m00. Terrassen, buitenruimtes, zichtscherms en balustrades en dergelijke worden mee als bouwvolume beschouwd en dienen binnen diezelfde bouwenvolpde te worden begrepen. De bouwdiepte op de verdiepingen wordt in het voorstel afgestemd op deze van de aanpalende bouwvolumes en wordt op de eerste verdieping tot op een diepte van 15m00 voorzien. Gezien de aanpalende percelen over een grotere bouwdiepte beschikken op deze verdieping en er geen verdere ophoging van de scheidingsmuren noodzakelijk is, kan er gezien de specifieke context akkoord worden gegaan met deze meerdiepte in functie van een dakterras op het platte dak van de onderliggende verdieping. Op de bovenliggende verdieping blijft de bouwdiepte beperkt tot 12m00 en binnen de bestaande scheidingsmuren.

Programma

Het ontwerp gaat uit van een gelijkvloerse handelsfunctie met bovenliggende een woonfunctie onder de vorm van een meergezinswoning met 3 entiteiten. Volgens de visienota Detailhandel en Horeca is het pand gelegen het kernwinkelgebied buiten 9000. Om de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied te vrijwaren, wordt er hier gestreefd naar verdichting en verweving. Het samenvoegen van handelspanden wordt mogelijk gemaakt en bestaande handels- en horecapanden kunnen niet omgevormd worden naar een woonfunctie. Er worden geen beperkingen opgelegd op basis van WVO of categorieën. Op plintniveau dient een economische functie te worden voorzien en de economische activiteit moet zichtbaar blijven vanop het openbaar domein. De huidige aanvraag is conform de visienota. De netto winkelvloeroppervlakte is kleiner van 400m² dus hoeft er geen kleinhandelsvergunning te worden aangevraagd.

De meergezinswoning voorziet voldoende grote entiteiten met een verhoogde woonkwaliteit. Elke entiteit beschikt over een private buitenruimte en voldoen aan de vormelijke eisen zoals vermeld in het Algemeen Bouwreglement.

Mobiliteit

Er worden in de aanvraag op de gelijkvloerse verdieping 9 fietsstalplaatsen voorzien die bereikbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke inkom. Het aantal fietsparkeerplaatsen is in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen. Echter is de inrichting ervan niet conform. Er wordt immers gebruik gemaakt van een hangstelsysteem. Hangsystemen zijn niet gebruiksvriendelijk omdat het stallen van de fiets een grote krachtinspanning vereist die niet voor iedereen mogelijk is. De richtlijnen laten dit systeem dan ook niet toe. Het voorzien van louter een hangstelsysteem kan bijgevolg niet toegestaan worden. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de fietsenberging breder moet worden voorzien zodat er voldoende circulatieruimte is om de fietsen horizontaal te kunnen plaatsen. Dit dient te gebeuren door de fietsenberging te verbreden tot 2m80, waardoor er een vrije ruimte van 1m40 achter de fietsen kan worden voorzien. De as-op-as afstand dient minstens 1m50 te bedragen.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023138467_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met handelszaak na afbraak loods aan SENEL bv (O.N.:0457368955) gelegen te Bevrijdingslaan 33, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 mei 2024 met kenmerk 025814-006/MLE/2024).

Hemelwaterput

De hemelwaterput dient een minimumcapaciteit van 26.200l te bedragen. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Per overschreden schijf putvolume van 5.000l dient er minimaal één woongelegenheden op de hemelwaterput aangesloten te worden.

Infiltratievoorziening

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van minimum 8,28m² met een buffercapaciteit van 3.416l te worden voorzien.

Fietsenberging

- De fietsenberging dient aangepast te worden zodat fietsen horizontaal geparkeerd kunnen worden. De fietsenberging moet breder voorzien worden zodat er voldoende circulatieruimte is om de fietsen horizontaal te kunnen plaatsen. Dit dient te gebeuren door de fietsenberging te verbreden tot 2m80, waardoor er een vrije ruimte van 1m40 achter de fietsen kan worden voorzien. De as-op asafstand dient minstens 1m50 te bedragen.

De voorgeveldeur dient een netto vrije doorgangsbreedte van minimaal 1m10 te hebben zodat de fietsenberging comfortabel bereikbaar is. De deur naar de fietsenberging dient automatisch open en dicht te gaan, aangezien het gangpad dat naar deze deur leidt zeer smal is.

Toegankelijkheid

De dorpel (aan de toegang van het de overdekte inkom en grenzend aan het openbaar domein) moet verlaagd worden tot maximaal 2cm boven het trottoirpeil. Deze dorpel dient tevens in een lichte helling voorzien te worden waarbij de helling het verdere hoogteverschil opvangt naar toegang tot de handelsfunctie.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).
De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te screenen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:

www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

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

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Openbaar domein

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgedragen.

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

Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De poort van het portaal moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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

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

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Oprit te verwijderen

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen,

Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail:

wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd. Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor

wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_06204 - OMV_2023138467 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met handelszaak na afbraak loods - zonder openbaar onderzoek - Bevrijdingslaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023138467

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_734_G_N_01_VOORGEVEL.pdf	5T3lJlQshlWejOOwucfGiw==
BA_734_G_B_01_VOORGEVEL.pdf	gHt7dEJeGZmw6ua9K3io2w==
BA_734_G_N_02_ACHTERGEVEL.pdf	68a2ThapD0mr1x7ynKNjUQ==
BA_734_G_V_01_VOORGEVEL.pdf	9KiAe14vVI83OvYsuTg8Zg==
BA_734_I_B_01_INPLANTINGSPLAN.pdf	ORYR06GhE+Yg8GyUUj/W8w==
BA_734_I_N_01_INPLANTINGSPLAN.pdf	AAYI31jH1MFbqwwtvQKEAg==
BA_734_I_V_01_INPLANTINGSPLAN.pdf	lkpGvioPpCZbN/0HeZmr4g==
BA_734_L_N_01_LEGENDE.pdf	HPHTIbTOkCbbabokNkHd7A==
BA_734_P_B_05_DAKPLAN.pdf	wJwz+rjORYVdB2xlkvd9TA==
BA_734_P_N_00_FUNDERINGS- EN RIOLERINGSPLAN.pdf	Xtqa2DNBVexqBJArw/ZGgQ==
BA_734_P_N_01_GELIJKVLOERS.pdf	lBUhSgmBF2kZHctWaOokhQ==
BA_734_P_N_02_NIVEAU _1.pdf	lQ3aNcRGUqRUyp+TQshPDA==
BA_734_P_N_03_NIVEAU _2.pdf	dTlvpwUFxmRMkQ+ODOXmUQ==
BA_734_P_N_04_NIVEAU _3.pdf	0cVEGeqN4J+FYx/oVswxlQ==

BA_734_P_N_05_DAKPLAN.pdf	iXiaLFFzP/kN+cQHGNaeIQ==
BA_734_P_V_01_GELIJKVLOERS.pdf	vtLI4LvDSP0GbAENWnMq6g==
BA_734_P_V_05_DAKPLAN.pdf	5TvxOJqUfKz5pBk06+TmTw==
BA_734_PR_N_01_PROFIEL GEMENE MUUR BUUR RECHTS.pdf	IXD6BayHPZyxABsBX4ZGRw==
BA_734_PR_N_02_PROFIEL GEMENE MUUR BUUR LINKS.pdf	HmYK8wB8vHSYNV4CM9s2VA==
BA_734_S_B_01_SNEDE.pdf	8pcW0006HO0eWNqHkBByxQ==
BA_734_S_N_01_SNEDE A.pdf	IKvtnLH5e4Z3NfhpXb9Cqg==
BA_734_S_N_02_SNEDE B.pdf	mYT/llLyBO5pr+NmYZZrhA==
BA_734_S_N_03_SNEDE C.pdf	VM+KkPi3xhdhMzMqfmMkFA==
BA_734_S_V_01_SNEDE.pdf	EUpYkhM/DVoNKyeCAt50nQ==
BA_734_T_B_01_TERREINPROFIEL.pdf	Fvy7/C32HrQhp+5uJfXFrg==
BA_734_T_N_01_TERREINPROFIEL.pdf	G7mLMtnGNnaEry9h9dtjgQ==
BA_734_T_V_01_TERREINPROFIEL.pdf	Pg8MSlwK85B4Afa05/LQtg==