



2024_CBS_06327 OMV_2024015103 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning en handelsruimte met fietsenstalplaats, 4 carports, 2 parkeerplaatsen en distributiecabine en de exploitatie van warmtepompen, na afbraak van bestaande toestand - met openbaar onderzoek - Noordstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 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; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

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?

EXCELSIOR PROJECTS BVBA met als contactadres Plezierstraat 8 A, 9810 Nazareth heeft een aanvraag (OMV_2024015103) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 februari 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning en handelsruimte met fietsenstalplaats, 4 carports, 2 parkeerplaatsen en distributiecabine en de exploitatie van warmtepompen, na afbraak van bestaande toestand
- Adres: Noordstraat 18-20, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 3624L3 en 3633T2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 maart 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Noordstraat in de wijk Rabot-Blaisantvest. De directe omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing van overwegend drie bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. De aanvraag bevindt zich tevens nabij een waterweg (De Coupure).

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een breedte van 12,45m en over een maximale bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 45,50m. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 523,50m².

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevinden zich twee panden (Noordstraat 18 en Noordstraat 20) . Aan de straatzijde beschikken beide panden over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het linksgelegen pand (Noordstraat 20) beschikt verder over twee aanbouvvolumes waarvan één aanbouvvolume is afgewerkt met een lessenaarsdak en het daaraanpalende aanbouvvolume is afgewerkt met een plat dak (en een lichtstraat). Het rechtsgelegen pand (Noordstraat 18) beschikt over de volledige diepte van het perceel over verschillende gelijkvloerse aanbouvvolumes en beschikt tevens palend aan de perceelsgrens met Noordstraat 20) over een aanbouvvolume van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het perceel is op uitzondering van een beperkte koer langsheen de linkerperceelsgrens volledig volgebouwd.

PROGRAMMA EN INDELING.

Beide panden betreffen handelshuizen waarvan het handelsgedeelte voorzien is op het gelijkvloers en in de verschillende gelijkvloerse aanbouvvolumes. Op de verdiepingen bevindt zich in elk pand een woning.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

SLOOP

De bestaande panden worden integraal gesloopt inclusief alle aanbouwwolumes en bijgebouwen.

PROGRAMMA

Er wordt een nieuwe meergezinswoning opgericht bestaande uit een handelsruimte en zes appartementen. In totaal beschikt de meergezinswoning over:

- Een gelijkvloerse handelsruimte met een netto vloeroppervlakte van 73,20m².
- Één 2-slaapkamerappartement (A1.1) met een netto vloeroppervlakte van 65,75m² op het eerste verdiep.
- Één 1-slaapkamerappartement (A1.2) met een netto vloeroppervlakte van 59,92m² op het eerste verdiep.
- Één 2-slaapkamerappartement (A2.1) met een netto vloeroppervlakte van 72,13m² op het tweede verdiep.
- Één 3-slaapkamerduplex (A2.2) met een netto vloeroppervlakte van 112,52m² op het tweede en derde verdiep.
- Één 2-slaapkamerappartement (A3.1) met een netto vloeroppervlakte van 65,75m² op het derde verdiep.
- Één 3-slaapkamerappartement (A4.1) met een netto vloeroppervlakte van 96,32m² op het vierde verdiep.

De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woonentiteiten bedraagt bijgevolg 78,73m².

MORFOLOGIE

1/ Oprichting van een nieuwbouwwolume aan de straatzijde:

Aan de straatzijde wordt een nieuwbouwwolume opgericht bestaande uit vier bouwlagen afgewerkt met een afgetopt zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt daarbij respectievelijk 12,09m en 16,60m. De bouwdiepte van het nieuwbouwwolume gemeten t.o.v. de rooilijn bedraagt 15,00m langsheen de linker- en rechterperceelsgrens.

2/ Oprichting van een carport:

Palend langsheen de achterperceelsgrens wordt een perceelsbreed gelijkvloers bijgebouw opgericht afgewerkt met een groendak. Het nieuwbouwwolume betreft een carportgebouw en beschikt over een totale oppervlakte van 74,32m². De kroonlijsthoogte van het nieuwbouwwolume gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt 3,09m.

3/ Oprichting van een overdekte fietsenstalling:

Tot slot wordt een fietsenstalling opgericht afgewerkt met een groendak. De fietsenstalling beschikt over een totale oppervlakte van 19,54m². De kroonlijsthoogte van de fietsenstalling gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt 2,49m. De fietsenstalling wordt centraal opgericht en behoudt een afstand van minimaal 6,08m t.o.v. de linkerperceelsgrens en 3,69m t.o.v. de rechterperceelsgrens.

4/ Wijzigen van de scheidingsmuren:

Ten gevolge van de afbraakwerken en het oprichten van het nieuwbouwwolume wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende (Noordstraat 22) gewijzigd:

- Het nieuwbouwwolume reikt 4,63m dieper dan het hoofdvolume van linkeraanpalende. Hierdoor wordt de scheidingsmuur t.o.v. linkeraanpalende opgehoogd met maximaal 8,22m. Ook het dakpakket van het nieuwbouwwolume reikt 4,72m hoger dan het

dakpakket van linkeraanpalende. Hierdoor ontstaat een zichtbare blinde gevel t.o.v. linkeraanpalende met een oppervlakte van circa 47m² afgewerkt in leien.

- Vanaf de achterperceelsgrens wordt de scheidingsmuur langsheen de linkerperceelsgrens over een diepte van 10,15m gesloopt en vervangen door een nieuwe muur in metselwerk. De nieuwe muur heeft een kroonlijsthoogte van 3,50m waardoor de scheidingsmuur met aanpalende opgehoogd wordt met maximaal 0,54m.

Ten gevolge van de afbraakwerken en het oprichten van het nieuwbouwwolume wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende (Noordstraat 12-16) gewijzigd:

- Het nieuwbouwwolume reikt 0,83m dieper dan het hoofdvolume van rechteraanpalende. Hierdoor wordt de scheidingsmuur t.o.v. rechteraanpalende opgehoogd met een hoogte van maximaal 7,85m. Ook het dakpakket van het nieuwbouwwolume reikt circa 1,75m hoger dan het dakpakket van linkeraanpalende. Hierdoor ontstaat een zichtbare blinde gevel t.o.v. linkeraanpalende met een oppervlakte van circa 17m² afgewerkt in leien.

De scheidingsmuur met achteraanpalende blijft ongewijzigd.

INDELING EN INRICHTING

1/ Nieuwbouwwolume:

Op het gelijkvloers wordt aan de linkerkant een handelszaak ingericht die doorloopt van de voorgevel tot de achtergevel. Aan de rechterkant wordt een onderdoorgang voorzien met een minimale breedte van 3,20m. Centraal is een inkomhal voorzien met toegang tot de traphal en de lift. Deze inkomhal is bereikbaar langsheen de onderdoorgang en vanuit de inkomhal heeft men tevens toegang tot de handelszaak. De handelszaak beschikt in de voorgevel over een tweede rechtstreekse toegang. Aan de achterkant van het pand wordt centraal een distributiecabine voorzien met een oppervlakte van 13,03m². De distributiecabine is toegankelijk via de onderdoorgang waarvoor een erfdienstbaarheid wordt voorzien.

Op het eerste verdiep bevinden zich twee woonentiteiten die aan de straatzijde voorzien zijn van een inpandig terras. Het 2-slaapkamerappartement aan de linkerkant beschikt daarbij over een terras van 8,63m². Het 1-slaapkamerappartement aan de rechterkant beschikt over een terras van 9,15m². Op het tweede verdiep bevinden zich eveneens twee woonentiteiten. Aan de linkerkant bevindt zich een 2-slaapkamerappartement met een terras aan de straatzijde van 10,45m². De 3-slaapkamerduplex aan de rechterkant beschikt over een eerste terras aan de straatzijde met een oppervlakte van 13,58m². Op het derde verdiep beschikt de duplex aan de rechterkant over een bijkomend terras aan de straatzijde van 3,59m². Aan de linkerkant bevindt zich een 2-slaapkamerappartement met een terras aan de straatzijde van 8,63m². Onder het hellend dak bevindt zich een 3-slaapkamerappartement met een terras aan de straatzijde van 11,86m².

2/ Buitenruimte:

In totaal beschikt de aanvraag na de aangevraagde handelingen over een niet bebouwde buitenruimte (exclusief de carport en de fietsenstalling) van 241,32m². De buitenruimte wordt grotendeels verhard aangelegd. De verharding bestaat uit:

- Een aandeel aan waterdoorlatende verharding als verbindingspad tussen de onderdoorgang en de achtergelegen verharde zone aan het carport. Het betreft een aandeel van 51,93m² aan verharding die tevens toegang geeft tot de fietsenstalling.

- Een aandeel aan waterdoorlatende verharding voor de carportzone met een oppervlakte van 77,48m².
- Twee bijkomende verharde zones die dienen als bijkomende autostaanplaats met een totale oppervlakte van 31,82m².

Het totaal aandeel aan verharde niet bebouwde buitenruimte bedraagt bijgevolg 161,23m². De niet verharde buitenruimte betreft voornamelijk een gemeenschappelijke groenruimte gelegen aan de achterzijde van de kantoorruimte van 80,09m².

3/ Mobiliteit:

De overdekte fietsenstalling in de tuin is toegankelijk via de onderdoorgang langsheen de rechterperceelsgrens. De fietsenstalling biedt plaats aan 19 fietsenstalplaatsen voorzien in een hoog-laagsysteem. De fietsenstalling wordt voorzien van een vloer in waterdoorlatende verharding.

Onder de carport worden vier autostaanplaatsen opgericht voorzien van een elektrische laadpaal. Verder worden er twee bijkomende autostaanplaatsen voorzien in de buitenruimte waarvan één plaats voor personen met een beperking. De vloer van de parkeerplaatsen wordt voorzien in grasdallen.

GEVEL EN DAKVLAKKEN

1/ Nieuwbouwwolume:

De voor-en achtergevel van het nieuwbouwwolume aan de straatzijde wordt afgewerkt met een gevelsteen. Op het gelijkvloers wordt de handelszaak aan de straatzijde voorzien van een groot raamvlak en glazen toegangsdeur in pvc of aluminium buitenschrijnwerk. Aan de rechterzijde bevindt zich een doorgang tot het binnengebied. De doorgang is aan de achterzijde afsluitbaar via een toegangspoort in open rasterwerk. Aan de linkerzijde is de onderdoorgang voorzien van plaatwerk in hout (bekasting voor technieken).

Op het eerste, tweede verdiep bevinden zich over de volledige voorgevelbreedte in pandige terrassen afgewerkt met een balustrade in glas of aluminium met verticale spijlen. Op het eerste verdiep aan de linkerzijde, op het tweede verdiep aan de linker- en rechterzijde en op het derde verdiep aan de linkerzijde kragen de terrassen uit. De uitkraging bedraagt 60,00cm gemeten t.o.v. de rooilijn. De uitkraging behoudt 59,60cm t.o.v. de linkerperceelsgrens en 58,50cm t.o.v. de rechterperceelsgrens. De vrije hoogte tussen het uitkragende terras op het eerste verdiep en het trottoirpeil bedraagt 3,27m. Achter de terrassen zijn raamvlakken voorzien in pvc of aluminium buitenschrijnwerk.

Het dak van het nieuwbouwwolume wordt afgewerkt met zwarte dakpannen en de kroonlijst wordt voorzien in zink. Aan de straatzijde is het hellend dakvlak voorzien van een dakterras ontstaan via insnede in het dakvlak. Het dakterras (met een oppervlakte van 11,86m²) beschikt over een breedte van 6,57m. Het dakterras behoudt een afstand van 5,08m t.o.v. de linkerperceelsgrens en 0,67m t.o.v. de rechterperceelsgrens. In het achterste dakvlak worden drie dakkappen voorzien afgewerkt in plaatmateriaal. De dakkappen behouden een minimale afstand van 1,37m t.o.v. de linkerperceelsgrens en 0,85m t.o.v. de rechterperceelsgrens.

2/ Carport:

De carport betreft een open afdak gedragen door 14 kolommen. De carport is volledig open langsheen de gevelvlakken en behoudt een beperkte afstand t.o.v. de scheidingsmuren.

3/ Fietsenstalling:

De fietsenstalling wordt aan de achterzijde en zijvlakken voorzien in een houten afwerking. Aan de voorzijde betreft het een open structuur. Het plat dak is afgewerkt als groendak.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Lucht/waterwarmtepompen met een vermogen van 2,3kW per warmtepomp klasse 3 Nieuw	16,1 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 21/09/2023 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning, fietsenstalplaats, garages en parkeerplaatsen na het slopen van de bestaande bebouwing (OMV_2023066726).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 17/08/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui en van de winkelruimte. (KW N-11-65)
- Op 21/03/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van verbouwings- en binnenaanpassingswerken op het gelijkvloers en de eerste- en tweede verdieping van een handelshuis met woongelegenheden, de winkelpui inbegrepen en met uitbreiding van de winkelruimte. (KW N-3-77)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 april 2024 onder ref. 036324-005//2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen.

- *De afsluitbare toegangspoort dient een open rasterwerk te zijn. Zoniet dient de onderdoorgang als binnenruimte beschouwd te worden en dient die te voldoen aan de eisen van een evacuatieweg. Sowieso mag er niet geparkeerd worden.*
- *De houten daken dienen aan de onderzijde beschermd te worden door een beplating met EI60.*

- *De brandhaspels mogen niet in het omsloten trappenhuis worden geplaatst. Deze moeten opgehangen worden in de liftsassen.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 18 maart 2024 onder ref. 5000063034. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Bepaalde details (indeling cabine, doorvoeren, kruipruimte, verluchting, ...) worden best nog eens in een overleg samen overlopen met Fluvius waarna de plannen (grondplan, snedes, aangeduide niveaus en vloerpassen) definitief zullen ondertekend worden door onze dienst Patrimonium. Voor het definitief valideren van de plannen rondom de distributiecabine, graag contact opnemen met luis.dewinne@fluvius.be.*
- *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: 5000063034. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.*

Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

Na telefonisch onderhoud op 04/06/2024 werd door Fluvius toegelicht dat er gewijzigde plannen werden voorgelegd waarover een akkoord werd verleend. Het betrof enkele noodzakelijke kleine interne aanpassingswerken aan de distributiecabine. De gewijzigde plannen werden echter niet toegevoegd aan voorliggende aanvraag waardoor hierover geen ruimtelijke beoordeling kan verleend worden. Er kan bijgevolg enkel akkoord gegaan worden met beperkte interne aanpassingswerken zoals telefonisch aangegeven. Als **bijzondere voorwaarde** wordt daarom opgenomen dat er uiterlijk akkoord gegaan kan worden met de locatie en oppervlakte (13,03m²) van de distributiecabine zoals ingetekend op de plannen in voorliggende aanvraag.

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 22 april 2024 onder ref. AB/2024/286.

Samenvatting:

Het projectgebied stroomt af naar de Lieve, beheerd door Stad Gent. Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart bovendien niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg. Bijgevolg is De Vlaamse Waterweg nv niet bevoegd voor het geven van advies. Gelieve contact op te nemen met de Stad Gent.

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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg WALDAM, goedgekeurd op 17 januari 1983, en is bestemd als een strook voor gesloten bebouwing, een strook voor koeren en autobergplaatsen en een strook voor lichte nijverheid en private parking. De strook voor gesloten bebouwing is gelegen vanaf de rooilijn tot een bouwdiepte van 15,00m. De strook voor koeren en autobergplaatsen is gelegen op een bouwdiepte van 15,00m tot 28,00m. De strook voor lichte nijverheid en private parking is gelegen op een bouwdiepte van 28,00m tot tegen de achterperceelsgrens.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- MAXIMALE KROONLIJSTHOOGTE

Het BPA schrijft een maximale kroonlijsthoogte voor van 12,00m.

Afwijking: De voorgevel van het nieuwbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 12,09m.

Toetsing: **Afwijking toegestaan:** Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar. De kroonlijst van het nieuwbouwwolume sluit aan op de kroonlijsthoogte van het rechteraanpalende pand en reikt beperkt hoger dan de kroonlijsthoogte van het linkeraanpalende pand. Zo wordt de inpasbaarheid in de omgeving verzekerd.

- ARTIKEL 5: MATERIALEN

Het BPA schrijft voor dat de zichtbare delen van de gevels, alsmede het metselwerk dat boven de daken uitsteekt, met veel zorg moeten worden gecomponeerd en uitgevoerd met dezelfde materialen.

Afwijking: De zichtbare zijgevelvlakken worden voorzien in leien terwijl de voor-en achtergevel worden voorzien in metselwerk.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** Het nieuwbouwwolume wordt voorzien tot een maximale bouwdiepte van 15,00m in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Hierdoor reikt het nieuwbouwwolume wel opmerkelijk dieper dan het linkeraanpalende hoofdvolume en ook beperkt dieper dan het rechteraanpalende hoofdvolume. Hierdoor ontstaat een zichtbare blinde gevel t.o.v. linkeraanpalende met een oppervlakte van circa 47m². Om de inpasbaarheid in de omgeving te verzekeren moeten de blinde zichtbare gevelvlakken langsheen de perceelsgrenzen afgewerkt worden in gevelsteen of steenstrips in overeenstemming met de voor-en achtergevel. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- ARTIKEL 2.7 UITSPRONGEN BOVEN OPENBARE WEG

“Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak voorbij de rooilijn:

[...]

Van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20cm uitspringen voorbij de rooilijn.

[...]

Bij aaneengesloten bebouwing moeten constructieve elementen minstens 60 centimeter van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven in geval ze meer dan 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn. “

Afwijking:

1/ Het terras op het eerste verdiep springt 60 centimeter uit ten opzichte van de rooilijn. De vrije hoogte tussen het uitkragende terras op het eerste verdiep en het trottoirpeil bedraagt 3,27m.

2/ De uitkragende terrassen aan de linkerkant behouden slechts een afstand van 59,60cm t.o.v. de linkerperceelsgrens. Het uitkragende terras aan de rechterkant behoudt slechts een afstand van 58,50cm t.o.v. de rechterperceelsgrens.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

1/ Gezien de beperkte vrije hoogte onder het uitkragende terras op het eerste verdiep en het trottoirpeil bestaat er een onnodig risico op schade door aanrijden. Het uitkragend terras legt omwille van de beperkte vrije hoogte een te grote hypotheek op het openbaar domein waardoor wegenwerken bemoeilijkt worden alsook latere aanpassingswerken aan het straatprofiel. Het terras op het eerste verdiep moet in uitsprong beperkt worden tot 0,20m gemeten t.o.v. de rooilijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

2/ De uitspringende terrasdelen behouden onvoldoende afstand ten opzichte van de linker- en rechterperceelsgrens. De uitkragende terrasdelen moeten een minimale afstand van 0,60m behouden t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- ARTIKEL 3.2 BEPERKEN VAN VERHARDINGEN

“Het verharderen 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.”

Afwijking: De aanvraag beschikt na de bouwwerken over een niet bebouwde buitenruimte van 241,32m² waarvan 161,23m² verhard wordt aangelegd. Er worden tevens twee bijkomende en niet noodzakelijke verharde parkeerplaatsen voorzien buiten de carport.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Een voldoende groot aandeel aan onverharde en groene buitenruimte is niet alleen belangrijk voor het woon- en gebruikscomfort maar speelt tevens een belangrijke rol in de waterhuishouding op het perceel. Een groter aandeel aan groene buitenruimte draagt bovendien bij tot een betere biodiversiteit en gaat het stedelijk hitte-

eilandeffect tegen. In voorliggende aanvraag worden zes woonentiteiten voorzien en één handelszaak. Indien er parkeerplaatsen voorzien worden met dubbelgebruik, zoals aangegeven op de plannen, zijn vier parkeerplaatsen daarbij voldoende (zie omgevingstoets MOBILITEIT). Bijgevolg zijn de twee bijkomende parkeerplaatsen buiten de carport overbodig en bijgevolg is deze verharding niet noodzakelijk. De zone moet onverhard en groen worden aangelegd als onderdeel van de gemeenschappelijke groenzone. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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.

De aanvraag betreft het oprichten van een nieuwbouw meergezinswoning bestaande uit zes entiteiten en een gelijkvloerse handelszaak. Bijgevolg valt de aanvraag onder het uitgebreid toepassingsgebied van de verordening (artikel 5). Het ontwerp is niet in overeenstemming met deze verordening en wijkt af op volgende punten:

- ARTIKEL 21: LIFT

§1. Als een lift geïnstalleerd wordt, moet die in een afgesloten koker zitten of moet het om een verticale plateaulift gaan. Liften in een afgesloten koker moeten minstens liften zijn van het type 2 zoals omschreven in de EN 81-70.

Afwijking: Het lifttype wordt niet vermeld op de aangeleverde plannen. De ingetekende liftkooi beschikt echter over een diepte van 1,34m en een breedte van 1,07m hetgeen te klein is om te voldoen aan het vooropgestelde lifttype.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Er moet een lift voorzien worden van het type 2 zoals omschreven in de EN 81-70. De liftkooi moet beschikken over een minimale netto diepte van 1,40m en een minimale netto breedte van 1,10m. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- ARTIKEL 25: KRUKZIJDE TOEGANGSDEUREN

Bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 50cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 45cm gegarandeerd wordt.

Afwijking:

1/ De toegangsdeur op het gelijkvloers beschikt naast de krukzijde slechts over een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte in ruwbouwmaat van 0,45m. Bovendien worden er langs deze wand tevens een brandslang en blustoestel voorzien.

2/ De toegangsdeur tot de handelszaak vanuit de inkomhal beschikt naast de krukzijde slechts over een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte in ruwbouwmaat van 0,45m.

3/ De toegangsdeur tot appartement A1.1 op het eerste verdiep, appartement A2.1 op het tweede verdiep en appartement A3.1 op het derde verdiep beschikken naast de krukszijde slechts over een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte in ruwbouwmaat van 0,45m.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

Er kan niet akkoord gegaan worden met een vrije en vlakke wand-en vloerbreedte aan de krukszijde kleiner dan 0,50m in ruwbouwmaat. De deuren moeten bijgevolg worden aangepast. De toegangsdeur tot de appartementen en de handelszaak kunnen met 5cm verplaatst worden richting de traphal. De toegangsdeur tot de gemeenschappelijke inkomhal kan eveneens met 5cm verplaatst te worden en van draairichting veranderd worden zodoende hieraan tegemoet te komen.

De toegangsdeur tot de gemeenschappelijke inkomhal, de toegangsdeur tot de handelszaak vanuit de gemeenschappelijke inkomhal en de buitenzijde van alle voordeuren van de appartementen moeten naast de krukszijde beschikken over een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte in ruwbouwmaat van minstens 0,50m. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Als bijzondere voorwaarde wordt bijkomend opgenomen dat het pand blijvend moet voldoen aan de voorschriften uit de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

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.

4.5. Milieutechnische aspecten

Geluid:

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Bodem:

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

4.6. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 02/06/2023 met referentienummer ID 26199 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde

archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein 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:

Algemeen geplande toestand:

- Aandeel aan nieuwe waterdoorlatende verharding (161,23m²)
- Aandeel aan nieuwe dak (230,66m²) waarvan
 - Een aandeel (meergezinswoning) van 184,23m² wordt aangesloten op de hemelwaterput
 - Een aandeel (fietsstalplaats) van 19,54m² aangelegd als groendak
 - Een aandeel (carport) van 74,32m² aangelegd als groendak
- Er wordt een hemelwaterput voorzien van 20,00m³ waarop zes entiteiten worden aangesloten.
- Er wordt een infiltratievoorziening geplaatst met een inhoud van 1770l en een oppervlakte van 7,453m². De diepte bedraagt 0,50m.

Gescheiden stelsel:

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Verharding:

In de aanvraag wordt naast de fietsenstalling en de carport een groot deel van de buitenruimte voorzien van nieuwe verharding. De verharding moet echter zoveel mogelijk beperkt worden tot

hetgeen wat strikt noodzakelijk is. Aangezien er bij dubbelgebruik slechts vier autostaanplaatsen nodig zijn voor voorliggend programma worden de open staanplaatsen voor wagens geschrapt. Deze zone moet worden aangelegd als een groene en onverhard zone. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Op de plannen is een acodrain voorzien in de overgang van de onderdoorgang tot het verhard toegangspad naar de carports. In deze zone worden echter ondergrondse constructies (septische put en hemelwaterput voorzien met gewapende betonplaat) voorzien waardoor het water moeilijk tot niet zal infiltreren. Een aandeel van de verharding zijde 16,56m² (het deel van de gewapende betonplaat buiten de fietsstalling) wordt bijgevolg aangesloten op de infiltratievoorziening en niet als waterdoorlatende verharding.

Alle verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen. De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Hemelwaterput:

Er wordt een hemelwaterput van 20,00m³ voorzien. Hierop worden het sanitair en de wasmachines van zes woongelegenheden aangesloten alsook een buitenkraan voor onderhoud. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Groendak:

De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Infiltratievoorziening:

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op volgende oppervlaktes: 184,23m²(dak nieuwbouwwolume) – 180,00m² (6x30= aangesloten woongelegenheden)+ 93,86/2,00m² (groendaken)+ 16,56 m² (verharding)= 67,72m².

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening geplaatst met een inhoud van 1770l en een oppervlakte van 7,453m². De diepte bedraagt 0,50m.

De voorziening dient een inhoud te hebben van 2234,76 liter en een oppervlakte van 5,42m². De infiltratievoorziening moet bijgevolg vergroot worden. Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien worden met een minimale inhoud van 2234,76 liter en een oppervlakte van 5,41m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Ondergrondse constructie:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als

volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bemalingen:

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder. Er werd geen advies uitgebracht door de waterbeheerder, omdat het projectgebied afstroomt naar de Lieve in beheer van stad Gent.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

De aanvraag heeft geen invloed op de waterkwaliteit.

Grondwater en bodem

Voor het gebied zijn er bodemonderzoeken opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets mits toepassing van de bijzondere voorwaarden 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 maart 2024 tot en met 20 april 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

1/ Handelszaak:

Het pand bevindt zich volgens de visienota Detailhandel en Horeca 2023 in buurtwinkelgebied. In buurtwinkelgebied zijn kleinere handelszaken toegelaten. In voorliggend project vormt de handelszaak een nevenfunctie binnen een meergezinswoning. Dit vergroot de verwevenheid van functies in de omgeving en wordt **gunstig** beoordeeld.

2/ Woonvorm:

De aanvraag betreft het bouwen of verbouwen van woning(en) of appartement(en) 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: De Noordstraat is geselecteerd als invalsweg op lijst B: **score 1**
- Vraag 2: onderzoek van de panden in de omgeving toont aan dat minder dan de helft van deze panden een eengezinswoning is: **score 0**
- Vraag 3: beide aanpalende panden zijn geen eengezinswoning: **score 0**
- Vraag 4: Parkeren: het parkeren kan op het gelijkvloers (of via lift) opgevangen worden: **score 1**
- Vraag 5: Het aantal bouwlagen is meer dan 3: **score 0**
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie: combinatie met bouwvolume leent zich moeilijker tot een invulling met eengezinswoning(en): **score 1**

Dit levert een totaalscore op van 3, er is *geen voorkeur voor een bepaald woningtype*. Het realiseren van een meergezinswoning is bijgevolg mogelijk.

De voorgestelde meergezinswoning wordt voorzien van zes woonentiteiten met een gevarieerde grootte en mix in aantal slaapkamers. Dit is in overeenstemming met het algemeen bouwreglement en wordt **gunstig** beoordeeld.

MORFOLOGIE

1/ Nieuwbouwwolume

Het nieuwbouwwolume is, met uitzondering op de kroonlijsthoogte, in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel, met uitzondering van de kroonlijsthoogte, overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

De kroonlijsthoogte van het nieuwbouwwolume sluit aan op de kroonlijsthoogte van het rechteraanpalende pand en reikt slechts beperkt hoger dan de kroonlijsthoogte van het linkeraanpalende pand. Zodoende wordt de inpasbaarheid ervan in het straatbeeld vergroot. De impact op aanpalenden ten gevolge van de meerhoogte is beperkt.

2/ Fietsenstalling en carport:

De fietsenstalling en carport zijn in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

GEVEL EN DAKVLAKKEN

1/ Voorgevel:

Het terras op het eerste verdiep springt 60 centimeter uit ten opzichte van de rooilijn. De vrije hoogte tussen het uitkragende terras op het eerste verdiep en het trottoirpeil bedraagt daarbij slechts 3,27m. De uitkragende terrassen aan de linkerzijde behouden slechts een afstand van 59,60cm t.o.v. de linkerperceelsgrens. Het uitkragende terras aan de rechterzijde behoudt slechts een afstand van 58,50cm t.o.v. de rechterperceelsgrens.

Gezien de beperkte vrije hoogte onder het uitkragende terras op het eerste verdiep en het trottoirpeil bestaat er een onnodig risico op schade door aanrijden. Het uitkragend terras legt omwille van de beperkte vrije hoogte een te grote hypotheek op het openbaar domein waardoor wegenwerken bemoeilijkt worden alsook latere aanpassingswerken aan het straatprofiel. Het terras op het eerste verdiep moet in uitsprong beperkt worden tot 0,20m gemeten t.o.v. de rooilijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De uitspringende terrasdelen behouden onvoldoende afstand ten opzichte van de linker- en rechterperceelsgrens. De uitkragende terrasdelen moeten een minimale afstand van 0,60m behouden t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

2/ zichtbare zijgevelvlakken:

Het nieuwbouwwolume wordt voorzien tot een maximale bouwdiepte van 15,00m in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Hierdoor reikt het nieuwbouwwolume wel opmerkelijk dieper dan het linkeraanpalende hoofdvolume en ook beperkt dieper dan het rechteraanpalende hoofdvolume. Hierdoor ontstaat een zichtbare blinde gevel t.o.v. linkeraanpalende met een oppervlakte van circa 47m². Om de inpasbaarheid in de omgeving te verzekeren moeten de blinde zichtbare gevelvlakken langsheen de perceelsgrenzen afgewerkt worden in gevelsteen of steenstrips in overeenstemming met de voor- en achtergevel. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

INDELING EN INRICHTING

1/ Nieuwbouwwolume:

Het lifftype wordt niet vermeld op de aangeleverde plannen. Er moet een lift voorzien worden van het type 2 zoals omschreven in de EN 81-70. De liftkooi moet beschikken over een minimale netto diepte van 1,40m en een minimale netto breedte van 1,10m. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De toegangsdeur op het gelijkvloers beschikt naast de krukszijde slechts over een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte in ruwbouwmaat van 0,45m. Bovendien worden er langs deze wand tevens een brandslang en blustoestel voorzien. De toegangsdeur tot de handelszaak vanuit de inkomhal beschikt naast de krukszijde slechts over een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte in ruwbouwmaat van 0,45m. De toegangsdeur tot appartement A1.1 op het eerste verdiep, appartement A2.1 op het tweede verdiep en appartement A3.1 op het derde verdiep beschikken naast de krukszijde slechts over een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte in ruwbouwmaat van 0,45m. Daardoor zijn bovenstaande toegangsdeuren onvoldoende toegankelijk voor personen in een rolstoel. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

De toegangsdeur tot de gemeenschappelijke inkomhal, de toegangsdeur tot de handelszaak vanuit de gemeenschappelijke inkomhal en de buitenzijde van alle voordeuren van de appartementen moeten naast de krukszijde beschikken over een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte in ruwbouwmaat van minstens 0,50m. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Als bijzondere voorwaarde wordt bijkomend opgenomen dat het pand blijvend moet voldoen aan de voorschriften uit de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

2/ Buitenruimte:

De aanvraag beschikt na de bouwwerken over een niet bebouwde buitenruimte van 241,32m² waarvan 161,23m² verhard wordt aangelegd. In voorliggende aanvraag worden zes woonentiteiten voorzien en één handelszaak. Indien er parkeerplaatsen voorzien worden met dubbelgebruik, zoals aangegeven op de plannen, zijn vier parkeerplaatsen daarbij voldoende (zie omgevingstoets MOBILITEIT). Bijgevolg zijn de twee bijkomende parkeerplaatsen buiten de carport overbodig en bijgevolg is deze verharding niet noodzakelijk.

Een voldoende groot aandeel aan onverharde en groene buitenruimte is niet alleen belangrijk voor het woon- en gebruikscomfort maar speelt tevens een belangrijke rol in de waterhuishouding op het perceel. Een groter aandeel aan groene buitenruimte draagt bovendien bij tot een betere biodiversiteit en gaat het stedelijk hitte-eilandeffect tegen. De zone moet bijgevolg onverhard en groen worden aangelegd als onderdeel van de gemeenschappelijke groenzone. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

MOBILITEIT

1/ Ligging van het project:

Het perceel bevindt zich in het verstedelijkte gebied van Gent, waardoor er zich voldoende voorzieningen op wandel- en fietsafstand bevinden. Langs het perceel loopt een primaire stedelijke fietsroute. Ook met het openbaar vervoer is het terrein uitstekend bereikbaar. Er bevindt zich immers een tramhalte én bushalte op zo'n 100 m van het terrein. De treinstations Gent-Dampoort en Gent-Sint-Pieters bevinden zich op respectievelijk ca. 2,50 km en 2,70 km. Tot slot is de site ook met de auto goed bereikbaar. Wegens de goeie bereikbaarheid met duurzame vervoersmodi en de centrale stedelijke ligging is het autogebruik niet aangewezen.

2/ Parkeernood:

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. We houden daarbij rekening met bovenstaand bereikbaarheidsprofiel en met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en

kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

1. Type functie: wonen en detailhandel

2. Ligging: groene zone

3. Grootte: Een gelijkvloerse handelsruimte met een netto vloeroppervlakte van 73,20m². Drie 2-slaapkamerappartementen, Één 1-slaapkamerappartement en twee 3-slaapkamerappartementen.

Rekening houdend met de bereikbaarheidsprofiel van het terrein en met de parkeerrichtlijnen zijn negentien fietsparkeerplaatsen vereist voor de bewoners en één voor het personeel van de handelszaak. Het aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers van de bewoners en de handelszaak is zodanig klein, dat daarvoor naar de fietsparkeercapaciteit op het openbaar domein mag worden verwezen.

Daarnaast zijn ook vier autoparkeerplaatsen voor de bewoners vereist en één voor het personeel. Ook hier geldt dat er voor de autoparkeerplaatsen voor bezoekers mag worden verwezen naar de capaciteit op het openbaar domein.

3/ Parkeeraanbod fietsen:

Voor wat betreft het fietsparkeren zijn voorliggende plannen aanvaardbaar. Er worden negentien fietsparkeerplaatsen voorzien in een overdekte fietsenberging. Strikt genomen is er dus één fietsstelplaats tekort, maar gezien de fietsparkeernoodzaak van de handelszaak en woonfunctie zich niet op hetzelfde moment van de dag manifesteren, kan er één fietsstelplaats dubbel gebruikt worden (= overdag door de uitbater van de handelszaak en 's avonds door een bewoner).

De fietsenberging is verder ook kwalitatief ingericht. De fietsenberging bevindt zich dicht bij het openbaar domein en is dus vlot bereikbaar. Ze bevindt zich tevens achter een poort, waardoor fietsen veilig gestald kunnen worden. Alle afmetingen van de berging zijn in overeenstemming met de stedelijke ontwerprichtlijnen.

4/ Parkeeraanbod auto's:

Er zijn slechts vijf autostaanplaatsen noodzakelijk voor het voorziene programma. In voorliggende aanvraag worden er zes autostaanplaatsen voorzien. In het geval van dubbelgebruik, zoals aangegeven op de plannen, zijn vier autostaanplaatsen bovendien voldoende.

Om het aandeel aan verharding te beperken tot het strikt noodzakelijke, alsook het aandeel aan onverharde en groene buitenruimte te vergroten, worden er slechts vier autostaanplaatsen toegelaten. De staanplaatsen in openlucht moeten verwijderd worden. Deze zone moet worden aangelegd als een onverharde en groene zone, als onderdeel van de gemeenschappelijke groenzone. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Onder de carport mogen maximaal vier autostaanplaatsen (met dubbelgebruik) voorzien worden waarvan één plaats voorzien voor personen met een beperking (in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid). De interne indeling van de carport moet

hierdoor worden gewijzigd naar vier parkeerplaatsen waarvan drie met een nettobreedte van 2,40m en één parkeerplaats met een nettobreedte van 3,50m voor personen met een beperking. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De in- en uitrit naar takt aan op een primaire stedelijke fietsroute waar zeer veel fietsverkeer is. Er loopt bovendien een buslijn. Verkeersveiligheid en doorstroming op het openbaar domein zijn hier dus van groot belang. Het feit dat deze aanvraag extra kruisende beweging over deze as zal veroorzaken is niet ideaal. De poort naar de autoparkeerplaatsen staat gelukkig ver genoeg achter de rooilijn. Hierdoor kunnen auto's tijdens het opengaan van de poort op eigen terrein wachten en hoeven ze niet op de drukke verkeersas op openbaar domein stil te staan.

Er is gelukkig ook voldoende manoeuvreerruimte op eigen terrein voorzien waardoor wagens nooit achteruit het terrein zullen moeten verlaten. Bij het uitrijden is de zichtbaarheid vanuit de wagen op het aankomende verkeer immers zeer belangrijk. Gezien er voor de aanvraag op het openbaar domein een parkeerstrook is voorzien worden de in-en uitrijdbewegingen van wagens uit de onderdoorgang minder zichtbaar voor weggebruikers. Om het aantal in-en uitrijdbewegingen te beperken is het schrappen van twee autostaanplaatsen dan ook wenselijk.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

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

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de gevraagde omgevingsvergunning mits toepassing van de bijzondere voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Lucht/waterwarmtepompen met een vermogen van 2,3kW per warmtepomp Nieuw	16,1 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024015103_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 en handelsruimte met fietsenstalplaats, 4 carports, 2 parkeerplaatsen en distributiecabine en de exploitatie van warmtepompen, na afbraak van bestaande toestand aan EXCELSIOR PROJECTS bvba (O.N.:0835841872) gelegen te Noordstraat 18-20, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Noordstraat 18, Gent met inrichtingsnummer 20240201-0085 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Lucht/waterwarmtepompen met een vermogen van 2,3kW per warmtepomp Nieuw	16,1 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

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

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

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

Externe adviezen:

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 april 2024 onder ref. 036324-005//2024 moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Fluvius** afgeleverd op 18 maart 2024 onder ref. 5000063034 moeten integraal worden nageleefd.

Distributie:

Er kan uiterlijk akkoord gegaan worden met de locatie en oppervlakte (13,03m²) van de distributiecabine zoals ingetekend op de plannen.

Terras:

Het terras op het eerste verdiep moet in uitsprong beperkt worden tot 0,20m gemeten t.o.v. de rooilijn. De uitkragende terrasdelen moeten op alle verdiepingen een minimale afstand van 0,60m behouden t.o.v. de linker-en rechterperceelsgrens.

Zijgevelvlakken:

De blinde zichtbare zijgevelvlakken langsheen de perceelsgrenzen moeten afgewerkt worden in gevelsteen of steenstrips in overeenstemming met de voor-en achtergevel.

Toegankelijkheid:

Het pand moet blijvend voldoen aan de voorschriften uit de gewestelijke verordening toegankelijkheid. In het bijzonder worden volgende voorwaarden opgelegd:

- Er moet een lift voorzien worden van het type 2 zoals omschreven in de EN 81-70. De liftkooi moet beschikken over een minimale netto diepte van 1,40m en een minimale netto breedte van 1,10m.
- De toegangsdeur tot de gemeenschappelijke inkomhal, de toegangsdeur tot de handelszaak vanuit de gemeenschappelijke inkomhal en de buitenzijde van alle voordeuren van de appartementen moeten naast de krukszijde beschikken over een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte in ruwbouwmaat van minstens 0,50m.

Mobiliteit:

- De staanplaatsen in openlucht moeten verwijderd worden. Deze zone moet worden aangelegd als een onverharde en groene zone, als onderdeel van de gemeenschappelijke groenzone.
- Onder de carport mogen maximaal vier autostaanplaatsen (met dubbelgebruik) voorzien worden waarvan één plaats voorzien voor personen met een beperking (in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid). De interne indeling van de carport moet hierdoor worden gewijzigd naar vier parkeerplaatsen waarvan drie met een nettobreedte van 2,40m en één parkeerplaats met een nettobreedte van 3,50m voor personen met een beperking.

Verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Groendak:

De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een **buffervolume** voorzien is van minimaal 50 l/m².

Infiltratievoorziening:

De infiltratievoorziening moet **vergroot** worden tot een minimale inhoud van 2234,76 liter en een oppervlakte van 5,41m².

Ondergrondse constructies:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig **waterdichte kuip** en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Bemaling:

Een **grondwaterbemaling** kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Grondwater en bodem:

Voor het gebied zijn er **bodemonderzoeken** opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

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 50 cm 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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen). 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 schermen. 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/richtlijngeurhinder.

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 ter plaatse te laten infiltreren 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 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

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

Openbaar domein:

Voor wat betreft de sloopwerken:

- Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitbroken.
- Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.
- De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitbroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Voor wat betreft het nieuwbouwwolume:

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

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

Openbare verlichting:

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de kabel en het voedingskastje** van de openbare verlichting die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de

dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Voor het tijdelijk **wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur** van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Oprit:

Er zal **slechts één oprit** met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door 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. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit 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, via mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluid:

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

Geluid warmtepompen:

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Bodem:

Indien **grondverzet** plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

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: tdwegen@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. De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in

voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename 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_06327 - OMV_2024015103 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning en handelsruimte met fietsenstalplaats, 4 carports, 2 parkeerplaatsen en distributiecabine en de exploitatie van warmtepompen, na afbraak van bestaande toestand - met openbaar onderzoek - Noordstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024015103

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_carports_S_N_doorsnede EF.pdf	umOBy/n6o4PCmEPldVGzxA==
BA_meergezinswoning_S_N_doorsnede CD.pdf	AMn+aE8qyQWkUHg/sgew8w==
BA_meergezinswoning_S_N_doorsnede AB.pdf	QZWD8Wju4jQvnFYXnevC8Q==
BA_fietsenstalplaats_S_N_doorsnede GH.pdf	L5ew+Ye9zTYT/7a67Nhk3Q==
BA_fietsenstalplaats_G_N_voorgevel.pdf	PAUL/CEca5Nmsul8AzgraA==
BA_carports_G_N_voorgevel.pdf	152TDwlkxPPvcessuTGVtQ==
BA_fietsenstalplaats_G_N_linker zijgevel.pdf	hO25fBrKBiZwiLrs5dv3sg==
BA_carports_G_N_achtergevel.pdf	IHiC7p1LsZTFvsaSziKLJA==
BA_carports_G_N_rechter zijgevel.pdf	YbFhn/+hbXcabMIXYVYmaw==
BA_fietsenstalplaats_G_N_rechter zijgevel.pdf	GlhZFZ6dtFBvgCN2MdFN8w==
BA_meergezinswoning_G_N_achtergevel .pdf	8J+GjH0t7Ff9SlgLcruApw==
BA_fietsenstalplaats_G_N_achtergevel.pdf	JV39xTyZvqCvQmZaREO7kA==
BA_meergezinswoning_G_N_voorgevel.pdf	rtY31qrOCA3C+UTRBD33fQ==
BA_carports_G_N_linker zijgevel.pdf	gD48r5TvoD6oANhM+t2biQ==

BA_0_T_B_terreinprofiel 1.pdf	okW99tvW5AiMdAieN4VkJg==
BA_0_T_N_terreinprofiel 1.pdf	yoqSMxyMPJcmPzbuer4EXA==
BA_carports_P_N_dakplan.pdf	GgQP7V9IH9NRcLtCJNPC3w==
BA_0_P_N_funderingen _ rioleringen.pdf	SU5/zh25RQH1ub6RHphNVg==
BA_meergezinswoning_P_N_1e verdieping.pdf	7fH1Zr1IF1OKoiAl7caf6Q==
BA_0_P_N_gelijkvloers.pdf	dEQUUq2clBFroGY9Kbde4A==
BA_meergezinswoning_P_N_4e verdieping.pdf	mTPpUOIxvvdMosKF0Ce4g==
BA_meergezinswoning_P_N_2e verdieping.pdf	oMriQWyFFhYkeddFEN8pMA==
BA_fietsenstalplaats_P_N_dakplan.pdf	co5gG/KldqipjfAJqj8ehQ==
BA_meergezinswoning_P_N_3e verdieping.pdf	hRvRHWznDYb/6jJkauq71g==
BA_meergezinswoning_P_N_dakplan.pdf	A9miqJmuYG1W4Rnz3Xa+KA==
BA_0_L_N_legende.pdf	UJeU1ZyDETQtGD7G5MhHRQ==
BA_0_I_B_inplantingsplan.pdf	U9aD9j4/oaV/yYrgfivo5g==
BA_0_I_N_inplantingsplan.pdf	46Bs4G1e2B7z7HQiVRfzjQ==