



2024_CBS_06862 OMV_2024026057 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het nieuwbouwproject Kaai 24 - zonder openbaar onderzoek - Dublinstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Stadsontwikkeling Gent (sogent) AUTOGEMB met als contactadres Voldersstraat 1, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024026057) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het nieuwbouwproject Kaai 24
- Adres: Dublinstraat 39-71, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 3417/10 _

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De projectzone is gelegen ten noorden van de Gentse stadskern tussen het begin van het kanaal Gent-Terneuzen (Voorhaven) en het Grootdok (met Zuid-, Midden- en Noord-dok). De zone tussen de binnenwateren en het omliggende zeehavengebied bevat nog enkele stedelijke functies (woongebied en stedelijk ontwikkelingsgebied). Het terrein maakt deel uit van een reeks terreinen van ongeveer dezelfde grootte. De meeste andere terreinen in-de-reeks-zijn-bebouwd,-o.a.-met-de-loodsen. Ten oosten van de langgerekte strook voor stadsontwikkeling (gewestplanwijziging 1998) ligt woongebied (deels met cultureel, historische en/of esthetische waarde). De bebouwing aan de oostzijde van de Voorhavenlaan is heterogeen: relatief recente appartementsgebouwen met 4 bouwlagen en plat dak, recente en oudere eengezinswoningen met 3 bouwlagen en plat dak of hellend dak, klassieke eengezinswoningen met 2 bouwlagen en hellend dak. Meestal werden deze woningen opgetrokken in gesloten bouwwijze. Relatief grote delen van de straatwand zijn nog niet ingevuld, o.a. tegenover de projectsite ligt nog een groter onbebouwd terrein.

Erfgoed

De site is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht: "Tolhuis en Voorhaven". De bescherming omvat de sites van het Tolhuis en de Voorhaven, met inbegrip van delen van de rails. Binnen de afbakening als dorpsgezicht zijn verschillende onderdelen beschermd als monument, waaronder enkele loodsen, de droogdokken en sluizen. Dit stadsgezicht werd beschermd omwille van de industrieel-archeologische waarde: als voorbeeld van havenaanleg uit de periode 1880-1890 inzonderheid omvattende: waterwerken, gebouwen, kunstwerken, installaties, een specifieke straatverharding en specifieke functionele ruimtelijke organisatie uitgevoerd volgens de toen heersende opvattingen en noden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag betreft de regularisatie van wijzigingen die tijdens de uitvoeringsfase van het project werden doorgevoerd. Het project houdt daarbij al rekening met de voorwaarden die bij de vergunning werden opgelegd.

Functie

Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden (72 entiteiten).

De functie van dakkamer wordt toegevoegd. Deze dakkamer vormt geen aparte entiteit, maar kan door de bewoners van de appartementen gebruikt worden als gemeenschappelijke ruimte. De dakkamer is een onderdeel van het wonen (dus geen gemeenschapsuitrusting of dienstenfunctie) en is louter privaatief.

Volume

Er wijzigt volgens de beschrijvende nota niets aan het bouwvolume ten opzichte van de vergunde toestand. Aan de dakkamer zijn echter wel een aantal wijzigingen doorgevoerd die het volume hebben aangepast:

De zuidgevels van de dakkamer onder de luifel werden loodrecht in plaats van schuin uitgevoerd ten opzichte van de horizontale oost- en westgevel.

BBQ-geheel ter hoogte van de dakkamer werd niet uitgevoerd, uit veiligheidsoverwegingen van de opdrachtgever / beheerder van het gebouw.

Raamopeningen

De raamopening ter hoogte van de noordgevel werd niet uitgevoerd wegens conflicten met brandoverslagen ten opzichte van de naastliggende rookkoepel.

Materialisatie

De materialisatie van de gesloten geveldelen van de dakkamer werd gewijzigd van 'beglaasd samengesteld paneel' naar 'cementgebonden houtvezelplaten'. De gesloten delen bestonden origineel uit figuurbeglazing met achterliggend een gesloten constructie uit aluminiumbeplating op een houten onderstructuur. In uitvoering werden er houtvezelplaten in antraciet uitgevoerd. De verticale geleiding en vormgeving van de dakkamer bleef behouden. De borstwering werd in spijlen uitgevoerd in plaats van strekmateriaal.

Het buitenschrijnwerk werd in het rood uitgevoerd in plaats van geanodiseerd aluminium.

De dakrand van blok B werd niet met keramische muurafdekken, maar met een zinken klang en kraal zoals de andere dakranden uitgevoerd.

De poortgehelen (= ook schrijnwerk) tussen de blokken werden in rood in plaats van in zwart uitgevoerd.

Blok A : de borstweringen ter hoogte van de buitengevels werden in staal antraciet uitgevoerd in plaats van goudkleurig geanodiseerd aluminium.

Blok B : de keramische muurafdekken werden in het wit in plaats van in het zwart uitgevoerd.

Schouw ter hoogte van de dakkamer werd in rood in plaats van in zwart uitgevoerd.

Er worden ook een aantal niet-vergunningsplichtige wijzigingen aangeduid:

Indeling kelder blok A

Trap tussen diepe kelder blok A en parking blok C werd niet uitgevoerd.

Posities tellerlokalen en bergingen werden gewisseld op vraag van de nutsmaatschappijen. Dit opdat het elektriciteitslokaal zich aan de perceelsgrens zou bevinden. Aantal bergingen blok A is gelijk gebleven.

Indeling kelder blok B

Positie onderhoudslokaal werd gewisseld met individuele bergingen om het rioleringswater vanuit de pompput tot aan de perceelsgrens te brengen via een gravitaire buis, opgehangen aan het plafond van de kelder, in overeenstemming met bepalingen van Farys. Aantal bergingen in blok B is gelijk gebleven.

Indeling kelder blok C

Fietsberging blok C werd aangepast naar huidige normen fietsenstalling VMSW. Hierdoor vervallen 2 parkeerplaatsen voor wagens.

Rollatorberging werd toegevoegd op vraag van sociale huisvestingsmaatschappij waardoor 2 individuele bergingen niet uitgevoerd werden.

Het project werd fossielvrij uitgevoerd door ook blok C aan te sluiten op de warmtepompen van het kanaalwater. Hiervoor moest een apart technisch lokaal voorzien worden. Aantal bergingen blok C werd gereduceerd van 20 naar 8 bergingen.

Vervallen RWA in kelder

Door de gewijzigde indeling van de kelder was het niet langer nodig om een rook- en warmteafvoer te voorzien. Een verluchtingsopening met netto 5 m² doorlaat volstond als beveiligingstype voor de parkeergarage.

Gezien de rook- en warmteafvoer niet meer noodzakelijk is, werd ook de noodstroomgenerator, voorzien ter hoogte van ondergrondse berging blok B, niet uitgevoerd.

Wasmachines niet op hemelwater

De wasmachines worden afwijkend op de vergunning niet aangesloten op hemelwater.

Er blijft op de toegelichte berekeningswijze voldaan aan de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater.

Rioleringsleidingen en regenwater- en bufferputten

Op vraag van Farys werden de posities voor de aansluitingen voor hemel- en vuil water gewijzigd. Dit komt omdat de RWA- en DWA-riolen in de tussentijd verlegd werden. In plaats van een centrale aansluiting in het midden van parking blok B&C, werden de DWA en RWA aansluitingen opgesplitst. DWA sluit aan ten zuiden van het gebouw richting de Dublinstraat en RWA ten noorden naar de kade. Zie aanduiding op het rioleringsplan bestaande en nieuwe toestand.

Wijziging inhoud buffer- en hemelwaterputten ; ten opzicht van de vergunning werden bufferputten toegevoegd van 40.000 liter in functie van de eisen van Farys om de overloop van het regenwater gravitair te laten afvoeren met een maximum debiet van 20l/seconde gerekend op en 20-jarige bui.

Daken : PV-panelen op alle daken + collectieve luchtgroep en kanalen op blok C

Op alle daken werden PV-panelen voorzien voor het opwekken van elektriciteit. Deze zijn niet zichtbaar vanaf de straat.

Op blok C werd een collectieve luchtgroep uitgevoerd met kanalen, zwart geschilderd, verlopend naar de centrale schouwen op het dak.

Indeling appartementen blok A

Een aantal appartementen werden anders ingedeeld dan op de vergunde plannen. Dit betreft louter een verschuiving van de niet dragende binnenwanden. Het aantal slaapkamers per appartement en de totale bruto en netto vloeroppervlakte werd niet gewijzigd. Wijziging komt meerdere malen per niveau voor, maar werd ter indicatie aan de hand van 1 appartement per niveau aangeduid.

Aantal parkeer- en fietsparkeerplaatsen

Blok A+B

Er wordt plaats voorzien voor het stallen van 108 fietsen in plaats van 107 in de vergunning. De uitvoering houdt rekening met 10 stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen.

Blok C

Fietsstalplaatsen blok C : in vergunning werden er 40 fietsparkeerplaatsen gevraagd voor de sociale huisvesting, dubbelhoog systeem niet toegelaten. Dit werd aangepast naar huidige normering VMSW (1 fietsparkeerplaats per bewoner) waardoor er in totaal 58 fietsstalplaatsen uitgevoerd werden in blok C. Er werden 22 fietsen in dubbelhoog systeem voorzien. Voor blokken A + B werd 1 fietsstalplaats extra voorzien tov bepalingen opgenomen in vergunning.

Autostalplaatsen blok C : in overeenstemming met de wensen van de SHM werden er 2 parkeerplaatsen minder, namelijk 14 in plaats van 16 parkeerplaatsen uitgevoerd ten opzichte van de vergunde toestand. Dit om meer fietsenstallingen te kunnen voorzien. Het aantal parkeerplaatsen in de vergunning werd bepaald in overleg met de SHM. Het aantal parkeerplaatsen voor de blokken A en B blijven hetzelfde.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 03/06/2021 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een bouwwerf met opslag van gevaarlijke stoffen en gasflessen (OMV_2021085499).
- * Op 05/08/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een tijdelijke bemaling voor de uitvoering van een kelderverdieping (OMV_2021068102).
- * Op 07/11/2022 werd een stilzwijgende weigering afgeleverd voor het veranderen (regularisatie na afloop) van een tijdelijke bemaling voor het bouwen van een kelderverdieping (OMV_2022105696).

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 21/01/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen en/of aanvullen van een bouwvergunning (8.00/44021/9718.3) nl. het verwijderen van aangetroffen beschermde sporen en kasseien + het gedeeltelijk herplaatsen ervan, het wijzigen van de hellingen naar de binnentuin,... (2013/898)
- * Op 19/01/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van en/of aanvulling op de bestaande bouwvergunning, nl. de verruiming van de afgebakende werfzone voor het project kaai 24 - de open bouwput, dient ruimer te zijn voor het goed functioneren van de bouwwerken. (2014/765)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 mei 2024 onder ref. 037678-004/PV/2024:

Besluit: GUNSTIG, mits navolging van bovenstaande voorwaarden.

De brandweer heeft geen bezwaar tegen het regulariseren van het nieuwbouwproject Kaai 24, mits de aanwezigheid van zonnepanelen op het dak, ten behoeve van de hulpdiensten, duidelijk zichtbaar aangeduid wordt aan de hoofdingang van het gebouw met onderstaand pictogram.

Brandpreventieverslag 05505-01/CL//2012 dd 07/09/2012 blijft, met uitzondering van de door de brandweer goedgekeurde wijzigingen, integraal v.n. toepassing.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 15 mei 2024 onder ref. TPW-OL-2024046358:

Fluxys Belgium bezit een aardgasleiding die parallel met de Voorhavenlaan loopt, meer bepaald in de zone tussen het hekwerk en de projectzone.

Wij noteren dat het gaat om de aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie na uitvoering van het nieuwbouwproject Kaai 24 aan de Voorhavenlaan te Gent. Er worden geen bijkomende stedenbouwkundige handelingen uitgevoerd.

Onze onderneming kan een gunstig advies verlenen, mits het respecteren van onderstaande voorwaarden:

** Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen op onderstaande pagina's te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag.*

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 7 juni 2024: *De Vlaamse Waterweg nv verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Dublinstraat 39 in Gent (44021A3417/10A000) een gunstig advies verleent.*

A) Beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv Over de regularisatie in het dossier geen opmerkingen. Er is wel interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

Opmerking:

De voorwaarden voor de lozingsconstructie voor energieopwekking uit kanaalwater zijn niet nageleefd. De uitgaande afvoerleiding dient namelijk onder de waterlijn te lozen.

B) Watertoetsadvies (zie 5. WATERPARAGRAAF)

Gunstig advies van **Farys.be** afgeleverd op 6 juni 2024 onder ref. AD-24-516:

Drinkwater

We hebben geen bezwaren en/of opmerkingen betreffende de regularisatie van wijzigingen die tijdens de uitvoeringsfase van het nieuwbouwproject van 72 appartementen werden doorgevoerd.

Ons advies is bijgevolg gunstig.

Riolering

Huidige aanvraag betreft een regularisatie van een nieuwbouwproject van 72 appartementen. Tijdens de uitvoeringsfase zijn wijzigingen doorgevoerd die een regularisatie vragen. De wijzigingen hebben geen invloed op het private rioleringsstelsel.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 16 mei 2024 onder ref. 4.002/44021/357.43:

Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies.

Motivering

De sites Tolhuis en Voorhaven met inbegrip van delen van de rails werd bij M.B. van 20/11-1996 beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de industrieelarcheologische waarde als voorbeeld van havenaanleg uit de periode 1880-1890, inzonderheid omfattende: waterwerken, gebouwen, kunstwerken, installaties, een specifieke straatverharding en specifieke functionele ruimtelijke organisatie.

Vanuit de bescherming als stadsgezicht wordt enkel een advies uitgebracht op gewijzigde elementen m.b.t. het uiterlijk voorkomen van het bouwblok en die zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.

Volgende wijzigingen werden hierbij geëvalueerd :

- 2.1.1 De materialisatie van de gesloten geveldelen van de dakkamer werd gewijzigd van 'beglaasd samengesteld paneel' naar 'cementgebonden houtvezelplaten'. De gesloten delen bestonden origineel uit figuurbeglazing met achterliggend een gesloten constructie uit aluminiumbeplating op een houten onderstructuur. In uitvoering werden er houtvezelplaten in antraciet uitgevoerd. De verticale geleding en vormgeving van de dakkamer bleef behouden.*
- 3.1 Dakkamer : De zuidgevels van de dakkamer onder de luifel werden om technische uitvoeringsredenen loodrecht in plaats van schuin uitgevoerd ten opzicht van de horizontale oost- en westgevel, vervallen raamopening noordgevel, borstwering in spijlen in plaats van strekmetaal..*
- 3.1.2 De raamopening ter hoogte van de noordgevel dakkamer werd niet uitgevoerd wegens technisch niet realiseerbaar in functie van brandoverslagelisen ten opzichte van de naastliggende rookkoepel.*
- 3.1.3 De borstweringen werden in spijlen uitgevoerd in plaats van in strekmetaal.*
- 3.4 Gewijzigde materialen- en kleuren pallet*
- 3.4.1 Het buitenschrijnwerk werd in het rood uitgevoerd in plaats van geanodiseerd aluminium.*
- 3.4.2 De dakrand van blok B werd niet met keramische muurafdekken, maar met een zinken klang en kraal zoals de andere dakranden uitgevoerd.*
- 3.4.3 De poortgehelen (= ook schrijnwerk) tussen de blokken werden in rood in plaats van in zwart uitgevoerd.*
- 3.4.4 Blok A : de borstweringen ter hoogte van de buitengevels werden in staal antraciet uitgevoerd in plaats van goudkleurig geanodiseerd aluminium.*
- 3.4.5 Blok B : de keramische muurafdekken werden in het wit in plaats van in het zwart uitgevoerd.*
- 3.4.6 Schouw ter hoogte van de dakkamer werd in rood in plaats van in zwart uitgevoerd.*

De te regulariseren componenten betreffen wijzigingen die geëvalueerd worden op hun beeldkwaliteit binnen het beschermd stadsgezicht. Het merendeel van deze wijzigingen

betreffen architecturale overwegingen die van geringe invloed zijn op de beeldkwaliteit van het beschermde stadsgesicht.

Enkel het massieve, bovendakse schouwvolume -aanvankelijk voorzien in een neutrale zwarte kleur - doch momenteel uitgevoerd in een opvallende, rode kleur, wordt hierbij als visueel storend ervaren voor de beeldwaarde van het beschermde stadsgezicht in het algemeen en ten aanzien van de naastgelegen, als monument beschermde katoenloodsen in het bijzonder.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

1. Omwille van de industrieel-archeologische waarde van het beschermde stadsgesicht : De omgeving (kasseien, rails, afsluiting e.d.) dient in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld. Eventuele niet vergunde aanpassingswerken aan het aanpalend openbaar domein (bv. voor het toegankelijk maken van het complex) dienen voorafgaand geadviseerd te worden door de betrokken erfgoeddienst.

2. Omwille van de beeldwaarde van het beschermde stadsgesicht: Het massieve bovendakse schouwvolume dient uitgevoerd te worden in een neutrale kleur (zwart of grijswaarde)

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden.

Hebt u bijkomende vragen, neem dan gerust contact op met de erfgoedconsulent.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag ligt volgens het gewestplan GENTSE EN KANAALZONE, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 28/10/1998 in een **Gebied voorstedelijke ontwikkeling**.

In deze zone gelden volgende voorschriften:

Dit gebied is bestemd voor industriële, ambachtelijke en agrarische activiteiten, kantoren, kleinhandel, dienstverlening, recreatie, wonen, verkeer en vervoer, openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, en dit voor zover deze functies verenigbaar zijn met hun onmiddellijke multifunctionele stedelijke omgeving.

De stedenbouwkundige aanleg van het gebied, de bijhorende voorschriften betreffende terreinbezetting, vloeroppervlakte, hoogte, aard en inplanting van de gebouwen met bijhorende voorzieningen, en de verkeersorganisatie in relatie met de omliggende gebieden, worden vastgesteld in een bijzonder plan van aanleg vooraleer het gebied kan ontwikkeld worden. Ook het wijzigen van de functie van de bestaande gebouwen kan pas na goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag ligt in een gebied waarvoor een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent werd vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16/12/2005. Ze ligt niet in een deelgebied waarvoor specifieke voorschriften werden opgesteld.

De aanvraag ligt in het bijzonder plan van aanleg '**BPA 23 Meulestede**' (MB 17/08/2001). Voor de plaats van de werken gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

Z4 : Gemengde woonzone (grenzend aan): hoofdbestemming wonen (binnen de gesloten bebouwing zijn zowel eengezinswoningen als appartementen , studio's, en kamers toegelaten) & gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau, lager onderwijs, kleuter- en peutertuin, kinderdagverblijven, bibliotheek, buurthuis, clublokaal, kerk, dienstencentrum, politie, post, cultuur, jeugdvoorzieningen, nevenbestemming diensten en kantoren: bureelgebouwen, diensten zoals banken, verzekeringskantoren, immobilienbureau's, vrije beroepen, studie- & adviesbureau's, wasserijen, kappersalons, horeca, hotels, ateliers,... op het gelijkvloers toegelaten.

Minimum perceelsbreedte gesloten bebouwing 6m; minimum bouwbreedte 6m; maximum bouwdiepte op verdieping 15m; maximale zonebezetting 100%; minimum 3 en maximum 4 bouwlagen; hellend of plat dak; dakhelling < 30°; in principe zijn alle volwaardige gevel- dakmaterialen toegelaten waarbij het geheel een kwalitatief architecturaal geheel dient te vormen in samenhang met de omgeving.

Z18: Zone voor openbaar domein met recreatieve herinrichting: hoofdbestemming openbaar domein met recreatieve herinrichting Maximum zonebezetting 5%; minimum en maximum 1 bouwlaag; hellend op plat dak; dakhelling < 45°; in principe zijn alle volwaardige gevel- dakmaterialen toegelaten waarbij het geheel een kwalitatief architecturaal geheel dient te vormen in samenhang met de omgeving. {grenzend aan zone Z20: zone voor wegen met hoofdzakelijke verkeersfunctie zonder verdere bepalingen}.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De zone Z4 is begrepen in een verkaveling (o.ref. 5.00/44021/1810.1) conform de voorschriften van het BPA. De aanvraag behelst de uitbreiding van de in de verkaveling vergunde werkzone naar de omliggende zone Z18, niet begrepen in de verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

De Vlaamse Waterweg nv omschreef in haar advies de watertoets:

1) *Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden*

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar het Kanaal Gent-Terneuzen (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

De dakoppervlakte bedraagt 2736 m² (waarvan 397 m² groendak) . Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 145.000 liter en hergebruik (aansluiting op het sanitair en buitenkraan – aangetoond nuttig hergebruik, met overloop naar een buffervoorziening van 45 m³ met overloop naar het Kanaal Gent-Terneuzen;

2) Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

a) gewijzigd overstromingsregime

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

b) gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Volgens de eerdere vergunning moesten zowel het sanitair als de wasmachines aangesloten worden op de hemelwaterputten. Deze voorwaarde werd niet op deze manier uitgevoerd, maar afwijking hierop werd reeds aangevraagd. Omwille van een hoger hergebruik dan opvang mogelijk is, werden enkel het sanitair en de buitenkraan (tuinonderhoud) aangesloten. Het hergebruik overstijgt de in de vergunning opgenomen 126 m³/maand. Er wordt een hemelwaterput van 145 m³

voorzien en een bufferput van 40 m³

c) gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

d) gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

e) watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

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

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

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functie

Het aantal entiteiten in deze aanvraag blijft gelijk. De functie van dakkamer was al voorzien bij de vorige vergunning, maar werd nu als collectieve ruimte bij het wonen uitgevoerd. Dit is aanvaardbaar.

Volume

De loodrechte in plaats van schuine uitvoering van 2 gevels van de dakkamer houden slechts een beperkte aanpassing in die aanvaard kan worden.

Door het niet uitvoeren van het BBQ-geheel ter hoogte van de dakkamer verkleint het volume van de schouw enigszins. Dit is aanvaardbaar.

Raamopeningen

Door het wegvallen van de raamopening en ook het vervangen van de 'beglaasde samengestelde panelen' naar de 'cementgebonden houtvezelplaten' blijft de dakkamer voldoende lichtinval hebben. Dit kan dus worden aanvaard.

Materialisatie

De aangepaste materialisatie heeft algemeen weinig invloed op de beleving van het gebouw vanuit de omgeving. Enkel het massieve, bovendakse schouwvolume uitgevoerd in een opvallende, rode kleur kan vanuit erfgoedpunt niet worden aanvaard (zie 'erfgoed'). Dit bovendakse schouwvolume dient uitgevoerd te worden in een neutrale kleur (zwart of grijswaarde).

Erfgoed

De aanvraag omvat de regularisatie van een aantal werken aan een vergunde constructie. Gezien deze nieuwbouw gelegen is in een beschermd als stadsgezicht worden voor het luik erfgoed enkel de wijzigingen die zichtbaar zijn vanop het openbaar domein beoordeeld.

De te regulariseren componenten betreffen wijzigingen die geëvalueerd worden op hun beeldkwaliteit binnen het beschermde stadsgezicht. Het merendeel van deze wijzigingen betreffen architecturale overwegingen die van geringe invloed zijn op de beeldkwaliteit van het beschermde stadsgesicht.

Enkel het massieve, bovendakse schouwwolume -aanvankelijk voorzien in een neutrale zwarte kleur - doch momenteel uitgevoerd in een opvallende, rode kleur, wordt hierbij als visueel storend ervaren voor de beeldwaarde van het beschermde stadsgezicht in het algemeen en ten aanzien van de naastgelegen, als monument beschermde katoenloodsen in het bijzonder. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat het massieve bovendakse schouwwolume dient uitgevoerd te worden in een neutrale kleur (zwart of grijswaarde)

Uit de aanvraag is onduidelijk hoe het omliggende openbaar domein wordt heraangelegd. De projectzone werd immers vergroot om een bouwput te realiseren. Op het plan "inplantingsplan NT" wordt melding gemaakt van aanleg tussen laatste spoor en bouwput met minder hinder steenslag. Dit kan niet worden goedgekeurd. De kasseien en sporen zijn expliciet mee beschermd in het stadsgezicht. De aansluiting van de nieuwbouw op het openbaar domein dient aangelegd te worden in kasseien met recuperatiestenen in hetzelfde verband als de aanpalende gekasseide zones. De sporen dienen opnieuw geplaatst te worden. De aanvullingen met steenslag zijn historisch vreemd voor deze omgeving en zijn een aantasting van de industrieel - archeologische waarde van dit stadsgezicht.

De omgeving (kasseien, rails, afsluiting e.d.) dient in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld. De steenslag moet worden vervangen door kasseien (recuperatiestenen) geplaatst in hetzelfde verband als de aanpalende gekasseide zones en herplaatsing van de sporen. Eventuele niet vergunde aanpassingswerken aan het aanpalend openbaar domein (bv. voor het toegankelijk maken van het complex) dienen voorafgaand geadviseerd te worden door de betrokken erfgoeddienst. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Indeling kelders

De technische aanpassingen in de kelders zijn voor een groot deel op vraag van de nutsmaatschappijen en in overeenstemming met de betreffende bepalingen. Deze kunnen worden aanvaard.

Wasmachines niet op hemelwater

Er blijft op de toegelichte berekeningswijze voldaan aan de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater. Dit kan bijgevolg worden aanvaard.

Daken : PV-panelen op alle daken + collectieve luchtgroep en kanalen op blok C

De Zonnepanelen en collectieve luchtgroep kunnen worden aanvaard. Deze zijn niet zichtbaar vanop straat en niet vergunningsplichtig.

De brandweer heeft bepalingen opgenomen inzake aanduiding op terrein voor de hulpdiensten. Hier is rekening mee te houden.

Indeling appartementen blok A

Dit betreft inderdaad geen vergunningsplichtige aanpassing, aangezien het aantal slaapkamers gelijk blijft. De entiteiten blijven ook na gewijzigde inrichting voldoen aan de bepalingen uit het ABR waardoor de woonkwaliteit gegarandeerd blijft.

Mobiliteit

Het aantal fietsplaatsen werd geoptimaliseerd en verhoogd. Dit is positief. Deze aantallen werden conform de normen van VMSW en de parkeerrichtlijnen van de stad Gent uitgevoerd.

Daarbij werd ook een collectieve rollatorberging voorzien, waardoor een aantal individuele bergingen niet uitgevoerd werden. Dit is passend bij de doelgroep en komt de mobiliteit ten goede.

In blok C vervallen 2 parkeerplaatsen voor wagens, dit is in samenspraak met de sociale huisvestingsmaatschappij en conform de parkeerrichtlijn van de stad Gent. Dit komt de algemene mobiliteit van het project ten goede en kan worden aanvaard.

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_2024026057 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van het nieuwbouwproject Kaai 24 aan Stadsontwikkeling Gent (sogent) autogemb (O.N.:0367300594) gelegen te Dublinstraat 39-71, 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:

De voorwaarden uit de vorige vergunning blijven gelden voor de overige delen van het perceel.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

Zie volledige adviezen op het omgevingsloket.

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 mei 2024 met kenmerk 037678-004/PV/2024).

De brandweer heeft geen bezwaar tegen het regulariseren van het nieuwbouwproject Kaai 24, mits de aanwezigheid van zonnepanelen op het dak, ten behoeve van de hulpdiensten, duidelijk zichtbaar aangeduid wordt aan de hoofdingang van het gebouw met onderstaand pictogram.

Brandpreventieverslag 05505-01/CL//2012 dd 07/09/2012 blijft, met uitzondering van de door de brandweer goedgekeurde wijzigingen, integraal vn toepassing.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluxys NV** (advies van 15 mei 2024, met kenmerk TPW-OL-2024046358) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 7 juni 2024 onder ref. moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** afgeleverd op 6 juni 2024 onder ref. AD-24-516 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 16 mei 2024 onder ref. 4.002/44021/357.43 moeten strikt nageleefd worden:

1. Omwille van de industrieel-archeologische waarde van het beschermde stadsgezicht : De omgeving (kasseien, rails, afsluiting e.d.) dient in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld. Eventuele niet vergunde aanpassingswerken aan het aanpalend openbaar domein (bv. voor het toegankelijk maken van het complex) dienen voorafgaand geadviseerd te worden door de betrokken erfgoeddienst.
2. Omwille van de beeldwaarde van het beschermde stadsgezicht: Het massieve bovendakse schouwvolume dient uitgevoerd te worden in een neutrale kleur (zwart of grijswaarde)

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/richtlijnegeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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 voldoende grote septische putten. 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 inbandig rioleringsstelsel.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

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.

De aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat de bouwwerken worden uitgevoerd op minder dan 15 meter van een aardgasvervoerinstallatie. Daardoor wordt de bouwheer wettelijk verplicht om vanaf de ontwerpfase en ten minste 15 werkdagen voor de aanvang van de werken, schriftelijk contact op te nemen met NV Fluxys, Kunstlaan 31, 1040 Brussel of via e-mail infoworks@fluxys.net, aangaande de aard en de plaats van de geplande werken.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning 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 aantoonst 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 slooping 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_06862 - OMV_2024026057 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het nieuwbouwproject Kaai 24 - zonder openbaar onderzoek - Dublinstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024026057

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_K24_G_B_01_gevels binnen.pdf	Zn193+BcAD63SCrd7NH07A==
BA_K24_G_B_02_gevels buiten.pdf	YST98nA55FepfT/hVVoriQ==
BA_K24_G_N_01_gevels binnen.pdf	krZ+ByRrepc1yqXp1dm4bw==
BA_K24_G_N_02_gevels buiten.pdf	JR4F8sYhUU8m1txGfrQ+Ng==
BA_K24_G_V_01_gevels binnen.pdf	muqgCheUmtKt3bkhaUC+FQ==
BA_K24_G_V_02_gevels buiten.pdf	7rEFh4lkx2YMdkXn44RZNA==
BA_K24_I_B_inplanting.pdf	LcouMvzfJp+SPauDzFb1FA==
BA_K24_I_N_inplanting.pdf	AhfazVFZU6bVZzHI28jNZA==
BA_K24_I_V_inplanting.pdf	nxyPZIKLdnD3BLiVfu8PtA==
BA_K24_P_B_01_plan riolering.pdf	HXL/VFAM8cj4d4TETsscxA==
BA_K24_P_B_02_plan niv -1.pdf	sBqUm3MwnEu/zUGe5O4TTw==
BA_K24_P_B_03_plan niv 0.pdf	ei2PhWo+gufhAIHK/YXSrw==
BA_K24_P_B_04_plan niv 1.pdf	RE6QTz1X+Dw1TUlodtpUsA==
BA_K24_P_B_05_plan niv 2.pdf	Sf27HEmdBBKkClOJy9z0Kw==
BA_K24_P_B_06_plan niv 3.pdf	OpTfz8sJtxOxIO9d/YMR6A==
BA_K24_P_B_07_plan niv 4.pdf	dHnArQhf/j5h0pYAB/Ei1Q==
BA_K24_P_B_08_plan dak.pdf	aHM4ginuOffi5HkSlvhASA==
BA_K24_P_N_01_plan riolering.pdf	KazmKtbAv9NF8CF+0jQH5w==
BA_K24_P_N_02_plan niv -1.pdf	6QNnqk9xNJ2Kqz8/X0cNA==
BA_K24_P_N_03_plan niv 0.pdf	Bocl1WPGk7UbuXqVU9dBKQ==
BA_K24_P_N_04_plan niv 1.pdf	k7p+DlzQkn99KslKeY0h1A==
BA_K24_P_N_05_plan niv 2.pdf	QUZfYpsvjCHX6S3CKSw4g==

BA_K24_P_N_06_plan niv 3.pdf	ihehZ/fdvct4QGvpH9nF5A==
BA_K24_P_N_07_plan niv 4.pdf	xhttti89cmokE90WfJmJWw==
BA_K24_P_N_08_plan dak.pdf	5VsPcFNSkjAVsqkZ5b7X+g==
BA_K24_P_V_01_plan riolering.pdf	oQvLFm4F2bUyJZGJ7zFMjg==
BA_K24_P_V_02_plan niv -1.pdf	iBwh3aiBkqPRYaHzCdJk4g==
BA_K24_P_V_03_plan niv 0.pdf	KfdxJP3QUk7+v3JYRBAnow==
BA_K24_P_V_04_plan niv 1.pdf	d8VWo9FxE5VwmeYg9T9Nw==
BA_K24_P_V_05_plan niv 2.pdf	L+u87rIOb2t5mGfvmlkHNg==
BA_K24_P_V_06_plan niv 3.pdf	TbSKeeljDxSp984ILUR26iA==
BA_K24_P_V_07_plan niv 4.pdf	OLp+LMT8I5KWSrE9xf8PgQ==
BA_K24_P_V_08_plan dak.pdf	8GqX57Q/AsVgfd79NC5TjQ==
BA_K24_S_B_01_snode AA.pdf	+iUxb6AR3unRbHh+TthgVA==
BA_K24_S_B_02_snode BB.pdf	RwISZXFcb7GH7R28f1nJ+Q==
BA_K24_S_B_03_snode CC.pdf	wko2ucyBnb6kMusMMgL7iQ==
BA_K24_S_B_04_snode DD.pdf	MN7vQhJYRZBDmUboxQ1PqA==
BA_K24_S_N_01_snode AA.pdf	tSCvV+hMWi6UAyvQ0y4MSw==
BA_K24_S_N_02_snode BB.pdf	0JKv81UNzCHUQWc/q/zlmg==
BA_K24_S_N_03_snode CC.pdf	ILShiKxVYx4RWwX+JCx+NA==
BA_K24_S_N_04_snode DD.pdf	Q3mIDshZuRieVwafAsbrew==
BA_K24_S_V_01_snode AA.pdf	batdNbej5SB9wWzjwayByQ==
BA_K24_S_V_02_snode BB.pdf	TU2jOpbFvgSC+HLhlgRV1A==
BA_K24_S_V_03_snode CC.pdf	tednDZ2yBEe2LKM4t9ZfMw==
BA_K24_S_V_04_snode DD.pdf	YkTShJQaPI66rDC/D8m7vg==