



---

**2024\_CBS\_08746 OMV\_2024051363 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een bestaande bedrijfsruimte op het gelijkvloers met daarboven een meergezinswoning bestaande uit 2 appartementen, het inrichten van een fietsenstalling ter vervanging van het slopen van de bestaande tuinberging en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg en Eduard Pêcherstraat, 9050 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 september 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

**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?**

Dekimo Tech I NV met als contactadres Brusselsesteenweg 708, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024051363) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitbreiden van een bestaande bedrijfsruimte op het gelijkvloers met daarboven een meergezinswoning bestaande uit 2 appartementen, het inrichten van een fietsenstalling ter vervanging van het slopen van de bestaande tuinberging en het rooien van bomen

- Adres: Brusselsesteenweg 708 en Eduard Pêcherstraat 5-7, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 23 sectie B nrs. 498A5, 499B8, 499C8 en 499D8

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 september 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Het bedrijf Dekimo, gelegen langs de Brusselsesteenweg in de deelgemeente Gentbrugge, plant een uitbreiding van de bestaande bedrijfsruimte op het gelijkvloers. Boven deze uitbreiding komt een meergezinswoning met twee appartementen.

Het nieuwe pand wordt op ongeveer 14 meter van de straat en 3,20 meter van de linker perceelsgrens geplaatst, grenzend aan het bestaande bedrijfsgebouw dat tot op de rechter perceelsgrens staat. Het gebouw zal bestaan uit drie bouwlagen met een teruggetrokken vierde bouwlaag, afgewerkt met een plat dak (kroonlijst hoofdvolume: 10,40 m; nok: 13,20 m). De bouwdiepte bedraagt 15 meter op zowel het gelijkvloers als de verdieping. De gevels worden voornamelijk afgewerkt met licht beige/grijze bakstenen. In functie van de bouw van het pand worden in totaal 7 naaldbomen geveld.

De bestaande tuinberging in de garagebox wordt gesloopt. Op de plaats van de huidige tuinberging voor het kantoor, in de hoek van het perceel, komt een nieuwe tuinberging met fietsenstalling voor de meergezinswoning.

Twee parkeerplaatsen van het bestaande bedrijf worden gereserveerd voor de bewoners van de meergezinswoning. Deze parkeerplaatsen worden zo dicht mogelijk bij het nieuwbouwproject gesitueerd.

In de voortuin wordt een opstelzone voor de brandweer voorzien. De brandweer vraagt een opstelzone op 10 meter van de voorgevel, wat betekent dat er slechts een zone van 2,5 m x 4,03 m bovenop het toegangspad in de voortuinstrook moet worden voorzien. De aanleg gebeurt in grindgazon zonder onderlaag in stabilisé. Er worden maatregelen getroffen om te voorkomen dat deze verhardingsstrook als parkeerplaats wordt gebruikt door foutparkeerders.

De voortuin van het bedrijf Dekimo wordt heringericht met groenvoorzieningen. De bestaande verhardingen worden verwijderd en vervangen door groeninrichting, zodat er enkel een wandelpad overblijft dat langs de gevel en onder de luifel naar de ingang van het bedrijf leidt, met een kleine annex voor de fietsenstalling voor bezoekers. Daarnaast wordt de bestaande fietsenstalling voor het bedrijf heringericht om te voldoen aan de fietsnormen.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 18/01/1965 werd een vergunning afgeleverd voor inrichten opslagplaats voor versleten voertuigen. (1964 GB 85/61)

\* Op 13/05/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een bestaand gebouw. (2015/03052)

### Bouwmisdrijf

- Proces-Verbaal

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10023/02 opgemaakt op 6/03/2002 voor: aanleggen van een verharding langs de rechter zij- en achterkant van het bedrijfsgebouw, deels met betonklinkers (76,50 m<sup>2</sup>) en deels met grint (84,40 m<sup>2</sup>)

Op 20/11/2002 werd de zaak geseponeerd als zonder gevolg gerangschikt om volgende reden: de zij- en achterkant werd van een groenzone voorzien.

Op 21/06/2010 werd vastgesteld dat de verharding in betonklinkers en grind nog niet verwijderd is.

### **3. WIJZIGINGSAANVRAAG**

Op 5 september 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

Op 5 september 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van een gewijzigde beschrijvende nota van de architect. Dit verzoek is ingediend om te voldoen aan het Verzameldecreet en de bijhorende motiveringsplicht, die sinds 20 juli 2024 van kracht is. Op 5 september 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Er werd geoordeeld dat hiervoor geen nieuw openbaar onderzoek noodzakelijk is.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 juni 2024 onder ref. 026191-004/PV/2024:

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

Geen tijdig advies van **Federaal Agentschap voor Nucleaire Controle**. De adviesvraag is verstuurd op 3 juni 2024. Op 5 september 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 juni 2024 onder ref. 5000070095:

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

*Gezien de grote van dit project is de kans waarschijnlijk dat er binnen dit project een distributiecabine en of klantcabine dient opgericht te worden. Aanvrager dient duidelijkheid te geven over de te verwachten vermogens die dienen aangesloten te worden op het distributienet.*

*De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen, op heden zijn namelijk geen toereikende laagspanningsnetten aanwezig.  
Ifv aansluitbaarheid en het verkrijgen van de verkoopbaarheidsattesten, dient u hiervoor een offerte op te vragen via dienst studies (thijs.vanbossele@fluvius.be)*

*Na het verkrijgen van gevraagde bovenstaande gegevens kan fluvius een duidelijk advies geven.*

*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 verkavelingsvergunning – 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:5000070095  
Samen zullen we uw project verder bespreken.*

**Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 17 juni 2024 onder ref. AV/411/2024/00823:

*Onwenselijkheid omwille van de goede ruimtelijke ordening*

*In de omgeving werd decennialang een bouwlijn toegepast aan de hand van het niet bij KB bekrachtigde rooilijnplan B/7584-b/6021.*

*Deze feitelijke bouwlijn bevindt zich op 17,35 meter uit de as van de weg.*

*Het is van groot belang om deze bouwlijn te blijven hanteren om de volgende reden:*

*Overeenkomstig artikel 4.3.1., §1., 1°, d) moet een vergunning worden geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Overeenkomstig § 2 van ditzelfde artikel wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*Er wordt geen septische & regenwaterput toegestaan voor de bouwlijn.*

*Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer VOORWAARDELIJK GUNSTIG.*

*De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:*

*\* Er wordt geen septische & regenwaterput toegestaan voor de bouwlijn.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het omgevingsloket)*

## **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

#### **Gewestplan**

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.*

#### **Gewestelijk RUP**

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

#### **BPA**

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg VOGELHOEK, goedgekeurd op 6 april 1987, en is bestemd als zone voor handel en diensten, zone voor koeren en tuinen, zone voor voortuinstroken en zone voor wegen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften, met uitzondering van volgende punten:

- Aantal bouwlagen: Het BPA laat maximaal 2 bouwlagen toe, met een maximale kroonlijsthoogte van 6,40 m afgewerkt met een plat dak (max. 5°). In voorliggende aanvraag worden 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte 10,40 m) voorzien met een teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag

onder een helling van 45° met een maximale kroonlijsthoogte van 13,20 m met een plat dak (4°). Dit betreft een afwijking.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

1. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
2. Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
3. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
4. Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **5.3. 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.

### **5.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

## 6. WATERPARAGRAAF

### 6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het bouwterrein is momenteel braakliggend.

### 6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

#### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

#### Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt het bestaand bedrijfsgebouw uitgebreid, waarbij ook twee woonentiteiten worden gekoppeld. Er gebeuren werken aan de afwatering. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 164,5 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 16450 l. Er wordt een hemelwaterput van 20 000 l voorzien, waarmee aan de vereisten wordt voldaan.

#### Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. In voorliggend ontwerp is de overloop van de hemelwaterput niet aangesloten op bovengrondse infiltratievoorziening.

In de nota verordening hemelwater, bijgevoegd in het dossier, wordt onterecht geoordeeld dat geen infiltratie nodig is. Er wordt hiervoor verwezen naar het technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke stedenbouwkundige Verordening hemelwater (tabel 2). Deze tabel is echter enkel van toepassing indien een meer dan gemiddeld verbruik van hemelwater kan aangetoond worden, bijvoorbeeld omdat het hemelwater kan gebruikt worden in een productieproces. In dat geval kan via een uitzonderingsaanvraag gemotiveerd worden dat de oppervlakte die in mindering mag worden gebracht voor de dimensionering van de infiltratievoorziening groter is. In voorliggende aanvraag wordt het hergebruik van de hemelwaterput voorzien voor spoeling

wc's, wasmachine en dienstkranen (binnen en buiten). Dit is dus geen meer dan gemiddeld verbruik van hemelwater.

Bijgevolg wordt in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning de verplichting opgenomen van het voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening, met een infiltratieoppervlakte van 8,36 m<sup>2</sup> en buffervolume van 3135 l.

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.

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.

#### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### ***Overstromingen***

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

#### ***Waterkwaliteit***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **6.3. Conclusie**

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



## 7. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

## 8. 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.

## 9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 juni 2024 tot en met 10 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 8 bezwaarschriften ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:***

- Rooien van bomen: Het rooien van de bomen vermindert het groene karakter van de omgeving en creëert inkijk bij de omwonenden.

=> Op het perceel staan inderdaad een aantal bomen die een bijdrage leveren aan het groene karakter van de onmiddellijke omgeving. De bomen in kwestie situeren zich echter binnen de bouwstrook of palen hieraan. Hierdoor hypothekeren deze bomen de bebouwbaarheid van het perceel. Hoewel het verdwijnen van deze bomen te betreuren valt, kan het rooien ervan door de ligging binnen of palend aan de bouwstrook stedenbouwkundig worden verantwoord op voorwaarde dat voldoende gecompenseerd zal worden door de aanplant van minstens twee nieuwe bomen.

- Bouwhoogte: De bouwhoogte uit het geldend BPA wordt niet nageleefd, en creëert een toename van de beslotenheid door de hoogte (13 meter) en meer inkijk naar de bestaande meergezinswoning op aanliggend perceel, en is niet inpasbaar in de omgeving.

=> In de Gentse Groeistad wordt gestreefd naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers

ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. Uitgaande van deze visie en met oog op het realiseren van kwalitatieve woonentiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Groeistad (waarin het pand waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is) uitgegaan van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen en een dakvorm (afhankelijk van de context). Na de werken heeft het pand een gabarit van drie bouwlagen en een teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag met plat dak. Dit is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in de directe omgeving van de aanvraag. Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden. Bijgevolg kan de bouwhoogte worden aanvaard.

- Afwijkingsregels VCRO: Een afwijking op het toegestane aantal bouwlagen in het BPA is niet mogelijk volgens art. 4.4.1 VCRO. In de aanvraag wordt de toepassing van art. 4.4.9/1 VCRO nergens vermeld, waardoor de afwijkingmogelijkheid niet onderworpen werd aan een openbaar onderzoek. Om die reden kan er geen toepassing worden gemaakt van art. 4.4.9/1 VCRO en moet de vergunningsaanvraag worden geweigerd.

=> De afwijking op de bouwhoogte wordt in de aangepaste conceptnota, die werd toegevoegd na een wijzigingsverzoek n.a.v. het Verzameldecreet, wel gemotiveerd met afwijkingsregel 4.4.9/1. Er werd bij de evaluatie van de wijzigingslus geoordeeld dat voor deze toevoeging geen nieuw openbaar onderzoek noodzakelijk is.

- Afstand gebouw tot perceelsgrens: De inplanting van het gebouw wijkt af van het geldend BPA, waardoor het nieuwe gebouw zeer nabij de bestaande meergezinswoning op aanpalend perceel is (op 3,20 m ten opzichte van 4 m).

=> Het BPA laat in de zone voor handel en diensten een bouwvrije strook van 3 m toe bij kopgebouwen. Het ontwerp voorziet 3,20 m waardoor wel wordt voldaan aan de bouwzone in het BPA.

- Daktype: Er zijn enkel platte daken toegelaten, maar in voorliggende aanvraag wordt een teruggetrokken dak geplaatst met een hoek van 4°. Dit is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en wijkt af van de voorschriften van het BPA.

=> Het BPA laat een plat dak toe met een maximale helling van 5°. Het ontwerp voorziet een plat dak met hellingsgraad 4° waardoor hier wel aan wordt voldaan.

- Waardevermindering: Er is de bezorgdheid dat de waarde van de naastgelegen meergezinswoning zal dalen door de geplande veranderingen, gezien de huidige waardering van bomen en natuur in stedelijke omgevingen.

=> Waardeverminderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument.

## **10. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### Programma

Met deze aanvraag wordt een gelijkvloerse uitbreiding van het bestaand bedrijf Dekimo gerealiseerd, op een naastgelegen braakliggend perceel. Vanuit verweving van functies wordt op de verdiepingen twee woonentiteiten voorzien. Deze zijn conform ABR en zijn voorzien van een

voldoende grote en kwalitatieve buitenruimte. Het verweven programma wordt positief onthaald.

### Volume

De footprint van het nieuw op te richten gebouw beperkt zich tot de footprint zoals voorzien in het BPA. Het gebouw telt 3 bouwlagen met een teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag met plat dak. Hoewel dit afwijkt van de voorschriften van het BPA, kan dit vanuit de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Op 19 september 2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (de nieuwe ruimtelijke structuurvisie op de stad).

In de Gentse Groeistad wordt gestreefd naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. Uitgaande van deze visie en met oog op het realiseren van kwalitatieve woonentiteiten, wordt in het weefsel van de Gentse Groeistad (waarin het pand waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is) uitgegaan van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen en een dakvorm (afhankelijk van de context). Na de werken heeft het pand een gabarit van drie bouwlagen en een teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag met platte dakvorm. Het voorgestelde gabarit is aanvaardbaar, gelet op het gabarit van de burelen, bestaande uit drie bouwlagen en een hellend dak. Deze aanvraag sluit grotendeels aan op het volume van de linker aanpalende. Tevens kan het volume ook aanvaard worden door de ligging langsheen een brede gewestweg (bestaande uit twee parkeerstroken, twee rijvakken, fietspaden en voetpaden).

De nieuwbouw houdt voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, waardoor geen bovenmaatse hinder verwacht wordt voor de aanpalenden op vlak van privacy en schaduwwerking.

### Mobiliteit

#### *Aantal fiets -en autoparkeerplaatsen bij het project*

De vloeroppervlakte van de uitbreiding bedraagt minder dan 500 m<sup>2</sup>. Hierdoor hoeft er voor wat betreft het autoparkeren niet aan de parkeerrichtlijnen voldaan te worden. Zodra een aanvraag nieuwe woonentiteiten bevat, zijn de fietsparkeerrichtlijnen echter wel van toepassing.

Volgens de fietsparkeerrichtlijnen moeten er voor de bewoners van de appartementen met 3 en 4 slaapkamers in totaal 9 fietsparkeerplaatsen worden voorzien. Voor de kantoorfunctie (1.672 m<sup>2</sup>) zijn 24 fietsparkeerplaatsen nodig. Voor de bezoekers van beide functies is telkens 1 fietsparkeerplaats vereist.

De bouwheer voorziet 5 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners, 20 voor het personeel, en 2 voor de bezoekers van beide functies.

Het aantal fietsparkeerplaatsen voor de bewoners is onvoldoende. Nochtans werden de plannen op voorhand met het mobiliteitsbedrijf besproken en werden toen wel voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien. In voorliggende plannen is een deel van de oorspronkelijke vrijstaande fietsenberging echter ingenomen door een compartiment voor de opslag van tuinmateriaal. Alleen op voorwaarde dat dit compartiment opnieuw wordt weggelaten en het volledige bijgebouw wordt ingericht met fietsparkeerplaatsen, kan een gunstig advies worden verleend.

Strikt genomen is het aantal fietsparkeerplaatsen voor het personeel ook onvoldoende. Dit tekort is echter minimaal. De bouwheer geeft bovendien ook aan dat veel personeelsleden vaak thuis werken, waardoor het aantal voorgestelde fietsparkeerplaatsen volstaat. Het aantal bezoekersparkeerplaatsen volstaat wel. Alle fietsparkeerplaatsen zijn ingericht in overeenstemming met de stedelijke ontwerprichtlijnen.

Hieruit volgt dat in het vrijstaande bijgebouw geen compartiment voor de opslag van tuinmateriaal mag worden ingericht. Het bijgebouw moet als één onopgedeelde ruimte worden ingericht met fietsparkeerplaatsen. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van de vergunning.

#### *Circulatie op en naar de site*

De circulatie van en naar het terrein is verkeersveilig uitgewerkt:

- De in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer takt op slechts 1 plaats aan op het openbaar domein, waardoor het aantal potentiële conflictpunten met het aankomende (vooral zachte) verkeer op openbaar terrein beperkt blijft tot het minimum.
- De toegang tot het perceel verloopt voor zacht en hard verkeer gescheiden. Dit is positief voor de verkeersveiligheid.

#### Bomen

Het rooien van de 7 naaldbomen kan worden aanvaard, gelet op de ligging binnen de bouwzone bepaald in het BPA. Ter compensatie wordt gevraagd om minimaal 2 hoogstammige streekeigen bomen ( HS 10/12 ) het eerstvolgende plantseizoen te planten na de bouw tenminste 2 m van de perceelsgrenzen. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning.

#### Omgevingsaanleg

Met deze aanvraag wordt de verharding op de site herbekeken. De verharding in de voortuin wordt maximaal beperkt tot het strikt noodzakelijk. De parkeerplaatsen voor de woonentiteiten worden gecombineerd met bestaande verharding, wat positief onthaald wordt.

#### Eindconclusie

Uit het voorgaande volgt dat de aanvraag, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

### **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\_2024051363 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 uitbreiden van een bestaande bedrijfsruimte op het gelijkvloers met daarboven een meergezinswoning bestaande uit 2 appartementen, het inrichten van een fietsenstalling ter vervanging van het slopen van de bestaande tuinberging en het rooien van bomen aan Dekimo Tech I nv (O.N.:0433027893) gelegen te Brusselsesteenweg 708 en Eduard Pêcherstraat 5-7, 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

#### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

#### **Brandweer**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 juni 2024 met kenmerk 026191-004/PV/2024).

#### **Agentschap Wegen en Verkeer**

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 17 juni 2024, met kenmerk AV/411/2024/00823) moeten strikt nageleefd worden.

#### **Bovengrondse infiltratievoorziening**

Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening, met een infiltratieoppervlakte van 8,36 m<sup>2</sup> en buffervolume van 3135 l voorzien worden.

#### **Mobiliteit**

In het vrijstaande bijgebouw mag geen compartiment voor de opslag van tuinmateriaal worden ingericht. Het bijgebouw moet als één onopgedeelde ruimte worden ingericht met fietsparkeerplaatsen.

### Bomen

Er moeten minimaal 2 hoogstammige streekeigen bomen ( HS 10/12 ) het eerstvolgende plantseizoen herplant worden na de bouw, tenminste 2 m van de perceelsgrenzen.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

\* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen)).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

\* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te 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](http://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. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 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](http://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. Het niet mogen voorzien van putten in de voortuin (vw AWV) kan geen aanleiding geven tot het verkrijgen van een afwijking op deze verplichting, het perceel beschikt over voldoende ruimte om deze op een andere locatie te voorzien.

De regenwaterafvoer (RWA) van de nieuwe fietsstallingen/berging mogen in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne, gescheiden rioleringsstelsel. Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

#### Openbaar domein

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

#### Sloop

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: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

### **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 Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

## **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 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 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 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\_08746 - OMV\_2024051363 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een bestaande bedrijfsruimte op het gelijkvloers met daarboven een meergezinswoning bestaande uit 2 appartementen, het inrichten van een fietsenstalling ter vervanging van het slopen van de bestaande tuinberging en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg en Eduard Pêcherstraat, 9050 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024051363**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _G_N_achter.pdf	vTeulWyzA+8TFK+sBSA8Mw==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _G_N_achter berging.pdf	U587zysz9+YtRR1LcYOowA==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _G_N_achter fiets.pdf	TJSs2s+U6xL8YDsk2v94Yw==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _G_N_links fiets.pdf	07e2U7PlmUkhitukfkOIOg==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _G_N_links.pdf	5QJvzk+7Ck/CUXCtEZUVtA==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _G_N_rechts berging.pdf	cSVoLuwpaJhyHIPnkLybsg==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _G_N_rechts.pdf	0VKLIDIPyBdbVnQfCLdKjQ==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _G_N_voor.pdf	Ig13WtMDNIBMEe7cTy0gng==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _I_B_1.pdf	S/pz6htv7oAT8SZPNkrZsg==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _I_N_1.pdf	DNQWdFvA6G5sFr8IJE9Pyg==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _L_N_1.pdf	4O2DhQHeVgrTKr3ICvT55g==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _P_N_-1.pdf	WdnKM8iGZpUPmcqRt8xuXA==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _P_N_0_berging.pdf	0wA+W7d/vplVonBKAziayw==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _P_N_0_fietsenstalling.pdf	wJEDIY8OHFq4Z3UHZ43noQ==

BA_uitbreiding en meergezinswoning- _P_N_0.pdf	w/WSIJ2Ozb0Wo7Dbk+GNug==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _P_N_1.pdf	5aPdzbktDUyGmQ+sKLjwhw==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _P_N_2.pdf	RS+p/WoJ43DI3K3RzppVRg==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _P_N_3.pdf	baR5rLEHedq2M+htJ5vLLA==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _P_N_dak.pdf	X/Vi2mJwEW9ileKJH4PWYQ==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _S_N_A.pdf	mhi+5okyaRbHbHGZ/UYzFA==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _S_N_B.pdf	0rJckFaJhLPeOANV7ugtQ==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _S_N_F.pdf	wvkfs9t5bdCUfjcG0UtI2g==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _T_B_1.pdf	ZXEENcSbh6DnaEg3UJkmXg==
BA_uitbreiding en meergezinswoning- _T_N_2.pdf	1fHdbpXGHx9BoXSbw2J7hw==