



---

**2024\_CBS\_09867 OMV\_2024056449 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 8 appartementen en een ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Gustaaf Callierlaan, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 oktober 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 Braeckvelt, 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?**

Huysman Bouw NV met als contactadres Stationsstraat 83, 9900 Eeklo heeft een aanvraag (OMV\_2024056449) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning met 8 appartementen en een ondergrondse parking
- Adres: Gustaaf Callierlaan 110, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 2844Z en 2844A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 oktober 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De percelen uit voorliggende aanvraag zijn gelegen langs de Gustaaf Callierlaan, in de Gentse Binnenstad (vlakbij het Zuid en langs het viaduct B401). De Gustaaf Callierlaan wordt gekenmerkt door een mix van bouwtypologieën met zowel grootschalige meergezinswoningen als woningen met drie tot vier bouwlagen.

De percelen in kwestie waren bebouwd met enerzijds een te beschermen eengezinswoning (nr. 110) en anderzijds een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 5 entiteiten (nr. 111). De panden waren respectievelijk opgebouwd uit 3,5 en 3 bouwlagen, afgewerkt met hellend dak.

Op 12/05/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 7 appartementen, commerciële ruimte en ondergrondse parkeergarages na het slopen van 2 woningen (OMV\_2022002500). Deze vergunning werd gedeeltelijk uitgevoerd, namelijk enkel de sloop van de panden.

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

Voorliggende aanvraag strekt het bouwen van een meergezinswoning met 8 woonentiteiten en een ondergrondse parkeergarage (tot -1).

In de vergunde toestand (OMV\_2022002500) werd een meergezinswoning met 7 woonentiteiten, een commerciële ruimte en een ondergrondse parkeergarage (tot -2) voorzien.

#### ***Volume***

De nieuwe meergezinswoning is opgebouwd uit 8 bouwlagen, plus een teruggetrokken (t.o.v. de voorgevel) dakverdieping. De dakrandhoogte (tem +7) bedraagt ca. 24,88 meter (gemeten ten opzichte van de nulpas welke ca. 8cm boven het rooilijnpeil ligt); de dakrandhoogte van de dakverdieping 28,19 meter.

De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 13,55 meter op de perceelgrenzen, dit is op alle niveaus (ook de teruggetrokken laag) dezelfde. Aan de voorgevel kragen ook terrassen uit met 60 cm, telkens op minimaal 60 cm afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 13,55 meter aan de linkse perceelsgrens en 16 meter tegen de rechtse perceelsgrens. Er wordt één ondergrondse bouwlaag voorzien die het volledige perceel beslaan.

#### ***Programma***

Het gelijkvloers omvat, naast de autolift, de gemeenschappelijke inkomhal met (eerste) fietsenberging (54,80 m<sup>2</sup>). De achtergelegen buitenruimte is toegankelijke, via een buitentrapp, naar de woonentiteit op de 1<sup>e</sup> verdieping.

Op de eerste tem de achtste verdieping worden er in totaal 8 woonentiteiten voorzien.

Waarbij er op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> een duplex unit is met drie slaapkamers (in contact met de tuin op het maaiveld). Verder is er op de 2<sup>e</sup> verdieping een één slaapkamer appartement. Op de 3<sup>e</sup> tem de

5<sup>e</sup> en 8<sup>e</sup> verdieping worden er telkens 2 slaapkamer appartementen voorzien (4 units). Op de 6<sup>e</sup> en 7<sup>e</sup> verdieping worden er twee 3 slaapkamer units voorzien.

Dit geeft in totaal 3 drieslaapkamer, 4 tweeslaapkamer en 1 éénslaapkamer appartementen. Elke entiteit beschikt over een terras aan de voorzijde en elke unit is opgebouwd als een doorzonappartement. De gemiddelde netto bedraagt vloeroppervlakte 99,41 m<sup>2</sup>.

De ondergrondse bouwlaag huisvest in totaal 2 parkeerplaatsen en een tweede fietsenstalling (28,63 m<sup>2</sup>) en een ruimte voor technieken. De toegang gebeurt via de autolift.

#### *Gevelmaterialen*

De voorgevel wordt voorzien in glad afgewerkte natuursteen afwisselend met buitenschrijnwerk. Aan de voorgevel bevinden zich de leefruimtes gekoppeld aan de teruggetrokken inpandige terrassen. De achtergevel is opgebouwd in een genuanceerde beige gevelsteen.

#### *Scheidingsmuren*

De geplande werken gaan gepaard met volgende wijzigingen aan de scheidingsmuren:

- De scheidingsmuur rechts (met nr. 108) wordt nagenoeg over de volledige diepte van het nieuwe hoofdgebouw opgehoogd met 1,20 tot 2,42 meter tot een hoogte van 28,22 meter. Ter hoogte van de voorgevel (tot 2 meter achter de rooilijn) is dit beperkt tot 24,90 meter.
- De scheidingsmuur links (met nr. 159) moet over de volledige diepte van het hoofdgebouw opgehoogd worden met 0,70 meter tot 28,22 meter. Ter hoogte van de voorgevel (tot 2 meter achter de rooilijn) is dit beperkt tot 24,90 meter.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

\* Op 02/08/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning naar een eengezinswoning (OMV\_2018055668).

\* Op 12/05/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 7 appartementen, commerciële ruimte en ondergrondse parkeergarages na het slopen van 2 woningen (OMV\_2022002500).

\* Op 30/01/2023 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een kelder (OMV\_2023012016).

\* Op 16/03/2023 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een kelder (OMV\_2023030192).

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 22/09/2016 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een entiteit van een meergezinswoning. (2016/09133)

\* Op 30/03/2017 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning: van 5 naar 4 entiteiten. (2017/09002)

\* Op 14/09/2017 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van 2 entiteiten van een meergezinswoning. (2017/09135 Dig)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

#### 3.1. Fluvius

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 juli 2024 onder ref. 5000073252:

*Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:*

*- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

*De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.*

*Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van estaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

*Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen*

*Voor Elektriciteit:*

*Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden.*

*Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*

*Tellerlokaal:*

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*

*<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstellingelektriciteit-vanaf-2-meterkasten>*

#### 3.2. Brandweerzone Centrum

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 29 juli 2024 onder ref. 034553-007/EVM/2024:

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

*Bijzondere aandachtspunten:*

*- De toegangsdeuren tot de appartementen en de fietsenstalling moeten nog voorzien worden van een deursluis met vrijloofunctie.*

*- De voorziene autonome rookmelders in de inkomzone van elk appartement moet vervangen worden door een detector aangesloten op de centrale.*

### **3.3. Onroerend Erfgoed**

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 5 juli 2024.

Op 1 oktober 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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

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

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde 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. In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad – deel Muinkpark', goedgekeurd op 9 juni 1995, en is tot een diepte van 18 meter (vanaf de Gustaaf Callierlaan) bestemd als multifunctionele zone (met hoge stadslandschappelijke waarde) en klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern. Het beperkte gedeelte voorbij 18 meter is gelegen in de zone BB voor woningen en klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften, het ontwerp wijkt af op volgende punten:

**Artikel 3.3.1. Hoogte van de gevels palend aan de openbare weg.** De referentiehoogte voor de site bedraagt 8 bouwlagen. Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3 meter aangenomen.

Toetsing: Het gebouw is opgebouwd uit 8 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping. De dakrandhoogte bedraagt 24,88 meter (ten opzichte van de nulpas) of 24,95 meter (ten opzichte van het rooilijnpeil) en overschrijdt daarmee de vooropgestelde maximale dakrandhoogte (= 8 bouwlagen x 3 meter/bouwlaag). De ontworpen 9<sup>de</sup> bouwlaag is teruggetrokken ten opzichte

van de voorgevel (onder ca. 55 graden van de nieuwedakrandhoogte), maar heeft dezelfde bouwdiepte als de achtergevel van het hoofdgebouw.

*Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

De afwijkingen op de voorschriften van het BPA is **aanvaardbaar** om volgende redenen:

**Artikel 3.3.1.:** De ontworpen meergezinswoning bevindt zich tussen een bestaande meergezinswoning links (8 + 2 teruggetrokken bouwlagen) en rechts (8 + 1 teruggetrokken bouwlaag) en zoekt op harmonieuze wijze overgang tussen deze gabarieten. Hierbij wordt uitgegaan van bouwlagen met een vrije hoogte van 2,66 meter, hetgeen kan beschouwd worden als gangbare en aanvaardbare hoogtes. Vanuit die overwegingen is de afwijking op de globale hoogte te verantwoorden. Het dakvolume is niet teruggetrokken ten opzichte van de achtergevel, wat geleet op de maximale bouwdieptes (exclusief terras/balkon) en de bestaande scheidingsmuren, aanvaardbaar is.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af het volgende punt:

**Artikel 2.17: Scheidingsmuren;** *De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak uitsteken.*

Toetsing: **niet conform:** de opstand tussen het plat dak het nieuwe volume en dat van de beide burens voldoet niet. De vrije hoogte binnenin is evenwel voldoende ruim om de dakconstructie aan te passen zodat voldaan wordt aan artikel 6, zonder dat de woonkwaliteit in het gedrang komt. Deze aanpassingswerken moeten gebeuren zonder verdere ophoging van de scheidingsmuren. (**voorwaarde**)

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

##### **Gewestelijke verordening toegankelijkheid**

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

De aanvraag omvat een meergezinswoning met toegangsdeuren op meer dan 2 niveaus en met minstens 6 entiteiten waardoor de verordening cfr. art. 5 van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### ***5.1. Ligging project***

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel was bebouwd en is op heden braakliggend.

#### ***5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

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

##### ***HEMELWATERPUT***

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande meergezinswoning gebouwd. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 196,20 m<sup>2</sup> (waarvan 179,30 m<sup>2</sup> aangelegd als groendak/groentuin). Hierdoor moet een hemelwaterput

voorzien worden met een minimale inhoud van 11.700 l.  
Er wordt een voldoende grote hemelwaterput voorzien.

#### *INFILTRATIEVOORZIENING*

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

In totaal worden er 8 woonegelegenheden aangesloten op de hemelwaterput, voor elke woonentiteit mag 30 m<sup>2</sup> dakoppervlakte in vermindering worden genomen van het afwaterend dakopp. Dit geeft een totale afwaterende dakoppervlakte van -43,80 m<sup>2</sup>. Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.

#### *GROENDAK*

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen.

Het ontwerp maakt gebruik van de vermindering van een groendak op de hemelwaterput kleiner te dimensioneren, echter is dit enkel toegelaten indien het groendak een buffervolume heeft van 50 liter/m<sup>2</sup>. Dit werd nergens toegevoegd aan de aanvraag en wordt bijgevolg opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

#### *DIVERS*

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***

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.



## **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

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

## **6. 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 Habitatrichtlijn) 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%.

## **7. 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.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 juli 2024 tot en met 10 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 8 units bestaande uit 9 bouwlagen en 1 ondergrondse laag. Op 12/05/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 7 appartementen, commerciële ruimte en ondergrondse parkeergarages na het slopen van 2 woningen (OMV\_2022002500). Deze vergunning werd deels uitgevoerd, enkel de sloop, het bouwen ervan werd nooit aangevat. De reden hiervan werd niet verduidelijkt in de aanvraag maar werd wel uitvoerig besproken in vooroverleg. Het was financieel en uitvoerend niet haalbaar om op dit beperkte perceel een dubbel ondergrondse laag te voorzien. Daarom werd

deze, met huidige aanvraag, nu geschrapt. Dit gaf als gevolg dat het programma ook aangepast diende te worden.

### *Programma en inrichting*

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning op een perceel dat kleiner is dan 1500 m<sup>2</sup>, niet gelegen is in een binnengebied en waarvoor in een verordenend plan geen woningtype werd opgelegd. In dat geval wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

- Ligging: de Gustaaf Callierlaan is opgenomen in lijst B1: score 1
- Buurt: onderzoek van de buurt toont aan minder dan de helft van de panden een eengezinswoning is: score 0
- Buren: geen van beide aanpalende panden is een eengezinswoning: score 0
- Parkeren: parkeren kan gelijkvloers of met lift: score 1
- Het mogelijke aantal bouwlagen is meer dan 3: score 0
- De perceelsconfiguratie in combinatie met de bouwenvolpoe is niet geschikt voor eengezinswoning(en): score 0

Dit levert een **totaalscore op van 2**: geen voorkeur voor een bepaald woningtype. Het ontwerpen van een meergezinswoning is ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie.

De ontworpen woonentiteiten beschikken over 1, 2 of 3 slaapkamers en zijn voorzien van ruime en voldoende verlichte (doorzon-leef)ruimtes. De gemiddelde netto-vloeroppervlakte bedraagt 99,41 m<sup>2</sup> (de vergunde toestand bedroeg een NVO van 123,45 m<sup>2</sup>). Ter compensatie van de reeds gesloopte (te beschermen) eengezinswoning wordt een woonentiteit met een oppervlakte van meer dan 120 m<sup>2</sup> voorzien.

In de plint wordt de toegang naar de gemeenschappelijke circulatie voorzien (met een etalage van ca. 5 m) en de autolift. In vergelijking met de vergunde toestand wordt er in voorliggend voorstel geen kantoorfunctie meer voorzien in de plint. Dit geeft als gevolg dat de achtergelegen buitenruimte gekoppeld kan worden aan de bovengelegen woonentiteit (wat overigens ook een van de grootste entiteiten is in de meergezinswoning).

Het is jammer dat de kantoorfunctie verdwijnt, echter is de gevelbreedte dermate smal waardoor het doortrekken van deze kantoorfunctie naar de gevel een bijna onmogelijke ontwerpopdracht is (met de toevoeging van een autolift).

Het voorgestelde programma is aanvaardbaar.

### *Volume*

Het ontwerp voorziet een gebouw opgebouwd uit 8 volwaardige bouwlagen en een 9<sup>e</sup> bouwlaag die aan de voorzijde teruggetrokken is. Het vormt een voldoende harmonieuze overgang tussen de bestaande meergezinswoning links (8 + 2 teruggetrokken bouwlagen) en rechts (8 + 1 teruggetrokken bouwlaag).

Er wordt voor de bouwlagen op alle niveaus een vrije hoogte van 2,66 meter voorzien. Dit kan beschouwd worden als gangbare en aanvaardbare hoogtes. Vanuit die overwegingen is de globale hoogte te verantwoorden. Het dakvolume is niet teruggetrokken ten opzichte van de

achtergevel, wat gelet op de maximale bouwdieptes (exclusief terras/balkon) en de bestaande scheidingsmuren, aanvaardbaar is.

De ontworpen gevel zorgt voor een rustige uitstraling van het gebouw, waardoor het zich inpast tussen de bestaande meergezinswoningen.

### *Mobiliteit*

#### 1/ Bereikbaarheid

Het perceel is gelegen aan de Gustaaf Callierlaan en bevindt zich in het stedelijk weefsel binnen de stadsring R40. Het wordt gekenmerkt door een goede bereikbaarheid. Door de ligging zijn de voorzieningen voor actieve weggebruikers positief te beoordelen. De omgeving biedt voldoende kwalitatieve infrastructuur en ontsluit zich vlot naar andere stadsdelen. Ook het gebruik van openbaar vervoer is realistisch. Het appartementsgebouw ligt op zo'n 800 meter wandelafstand van het stedelijk hoppinpunt Gent-Zuid, op het Woodrow Wilsonplein. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer zal op termijn nog verbeteren, door het project Gentspoort. Daar worden de stations Gent-Sint-Pieters en Gent-Dampoort via nieuwe traminfrastructuur met elkaar verbonden. In de buurt van de ontwikkeling passeert het traject in de Tentoonstellingslaan en het Zuidpark. De Gustaaf Callierlaan is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg en zorgt ook voor het gemotoriseerd verkeer voor een vlotte bovenlokale verbinding, waar de Sint-Lievenspoort een belangrijke rol speelt.

Het project is enkele keren voorbesproken met het Mobiliteitsbedrijf en de omgevingsambtenaar. De laatste opmerking ging over het herschikken van de fietsparkeerplaatsen, zodat het comfort op het gelijkgronds geoptimaliseerd wordt. (Zie verder). De aanvrager gaf per mail aan dit bij uitvoering aan te passen.

#### 2/ Parkeercapaciteit & ontwerp

Rekening houdend met het bereikbaarheidsprofiel en met toepassing van de parkeerrichtlijnen (oranje zone) zijn er voor de bewoners van dit project minimum 27 aantal fietsparkeerplaatsen en 5 tot 6 autoparkeerplaatsen nodig. Voor de bezoekers is één extra fietsparkeerplaats nodig.

De voorgestelde plannen voldoen. Er worden twee fietsenstallingen voorzien die samen een fietsparkeercapaciteit van 30 fietsen aanbieden. Op het gelijkvloers wordt een capaciteit van 22 gerealiseerd (waarvan 4 voor buitenmaatse fietsen). Deze plaats is te bereiken via de autolift, die een brede doorsteek realiseert. De maatvoering van het gangpad voldoet op het gelijkvloers net niet aan de normen uit de fietsparkeerrichtlijnen. Gelet op de beperktere fietsparkeercapaciteit, de minimale afwijking en het intensief voortraject waar gezocht werd naar de best mogelijke oplossing, wordt dit uitzonderlijk toegestaan. Er wordt wel gevraagd de 'volgorde' van de fietsen om te draaien, zodat het gangpad gemaximaliseerd wordt. De meest rechtste fiets van de fietsenstalling die parallel ingetekend staat met de openbare weg moet met zijn voorwiel tot tegen de muur geplaatst zien. De aangepaste volgorde zorgt meteen ook dat de meest linkse fiets uit deze rij zo 'verder van de muur' komt de staan, waardoor ook die beter bereikbaar wordt.

Op de -1 worden 8 fietsparkeerplaatsen voorzien, die bereikbaar zijn via de autolift. Dit werd in het voortraject positief beoordeeld omdat de lift slechts gebruikt wordt door 2 wagens én het merendeel van de fietsparkeercapaciteit op maaiveld wordt opgevangen.

Dit project voorziet 6 parkeerplaatsen voor auto's. In overleg werd beslist twee autoparkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Deze zijn te bereiken via een autolift. Binnen het gebouw wordt in de kelderverdieping (-1) een draaiplateau voorzien, zodat er steeds voorwaarts uit het gebouw kan gereden worden. Dit is een noodzaak i.f.v. de verkeersveiligheid (en zichtbaarheid) als de auto's de openbare weg op willen rijden. De overige capaciteit wordt in een aanpalend gebouw voorzien. De bouwheer is eigenaar van 4 parkeerplaatsen in het aanpalende gebouw dewelke zullen worden toegewezen aan de appartementen in huidige omgevingsaanvraag. Deze regeling is geregeld bij notariële akte. Het gebouw zelf (Flatgebouw "Orchidee", Gustaaf Callierlaan 112) blijft, ondanks het 'verlies' van 4 parkeerplaatsen voor de eigen functies, voldoen aan de parkeerrichtlijnen.

Zie hoofdstuk 6.C uit de beschrijvende nota: *"Het betreffende gebouw omvat 56 appartementen, ca. 180m<sup>2</sup> aan kantoren, een conciërgewoning evenals 113 parkeerplaatsen. Het gebouw is gelegen in de oranje zone van het parkeerplan en dient zodoende voor de appartementen minimaal (0,6 x 56 =) 34 parkeerplaatsen te voorzien en voor de kantoren 1 parkeerplaats (0,3-1/100m<sup>2</sup> BVO). Het gebouw beschikt bijgevolg over een overmaat aan parkeerplaatsen. Zodoende kunnen 4 parkeerplaatsen worden ingezet om de parkeerbehoefte binnen huidige aanvraag op te vangen. Als bijlage bij de omgevingsaanvraag wordt de eigendomsakte van de desbetreffende parkeerplaatsen toegevoegd."*

## **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\_2024056449 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 bouwen van een meergezinswoning met 8 appartementen en een ondergrondse parking aan Huysman Bouw nv (O.N.:0446279182) gelegen te Gustaaf Callierlaan 110, 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:**

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 juli 2024 met kenmerk 034553-007/EVM/2024).

Opstand platte daken:

De opstand tussen het plat dak van het nieuwe volume en dat van de burens moet minstens 20cm bedragen. Deze aanpassingswerken moeten gebeuren zonder verdere ophoging van de scheidingsmuren.

Groendak:

De groendaken moet een bufferend volume hebben van minimum 50 liter/m<sup>2</sup>.

Mobiliteit:

De fietsparkeerplaatsen op het gelijkvloers moeten bij uitvoering anders herschikt worden: De meest rechtste fiets van de fietsenstalling die parallel ingetekend staat met de openbare weg moet met zijn voorwiel tot tegen de muur geplaatst worden. De aangepaste volgorde zorgt meteen ook dat de meest linkse fiets uit deze rij zo 'verder van de muur' komt te staan, waardoor ook die beter bereikbaar wordt.

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 rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://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](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder). De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

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 in pandig rioleringsstelsel.

#### Openbaar domein:

##### Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de autolift.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de

oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](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, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

#### Opbouw:

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

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

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

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

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

Constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

#### **Artikel 3:**

##### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### Groendak:

Het groendak wordt aangesloten op een hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

#### Mobiliteit:

Auto's moeten i.f.v. de verkeersveiligheid met een voorwaartse beweging de autolift in- en uitrijden. Voor de uitgaande beweging dient gebruik te worden gemaakt van het draaiplatform in de kelderverdieping.

#### Huisnummering:

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

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

#### Werfverkeer:

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

#### 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](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).

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



water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Artikel 100.**

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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\_09867 - OMV\_2024056449 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 8 appartementen en een ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Gustaaf Callierlaan, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024056449**

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_GustaafCallierlaan_P_N_6_Plan +4.pdf	jigOxvymU2hcGWmFxDqMw==
BA_GustaafCallierlaan_T_N_2_Terreinpr ofiel 2 nieuw.pdf	fuXqVdmRepAsmRCCM/1Ufw==
BA_GustaafCallierlaan_T_N_1_Terreinpr ofiel 1 nieuw.pdf	3ST5c2upwkbvEIHbX6JKrA==
BA_GustaafCallierlaan_T_B_2_Terreinpr ofiel 2 bestaand.pdf	e8lmeK/XmbXsehOW+DFfw==
BA_GustaafCallierlaan_T_B_1_Terreinpr ofiel 1 bestaand.pdf	QvPfWE0fHz+L8hLJ2OtTrw==
BA_GustaafCallierlaan_S_N_2_Snede CC'.pdf	yohNpJhI5vGQBxoU89y3Fw==
BA_GustaafCallierlaan_S_N_2_Snede BB'.pdf	0g3dIO1XA5ujNmGzKtYPHA==
BA_GustaafCallierlaan_S_N_1_Snede AA'.pdf	1YfFuguovyVwYledSK/eTw==
BA_GustaafCallierlaan_P_N_9_Plan +7.pdf	Ylauyf5Zohsw0JW8NTLB0w==
BA_GustaafCallierlaan_P_N_8_Plan +6.pdf	kCuX1KvqRqn/oto3OI0h4Q==
BA_GustaafCallierlaan_P_N_7_Plan +5.pdf	MgPM3JxCrLeTSNAipvm3ng==
BA_GustaafCallierlaan_P_N_5_Plan +3.pdf	FzIjifRY/VV4IDUwraapOw==
BA_GustaafCallierlaan_P_N_4_Plan +2.pdf	u7sO4uV655TpwGQC4DOzgw==
BA_GustaafCallierlaan_P_N_3_Plan +1.pdf	BV9raFQZMU935pLfH6twag==

BA_GustaafCallierlaan_P_N_2_Plan +0.pdf	1zOjBul4fWKMizOXg7uFiw==
BA_GustaafCallierlaan_P_N_12_Rioleringsplan.pdf	jlA6EIQfkNgUWLIDYgJpKA==
BA_GustaafCallierlaan_P_N_11_Plan Dak.pdf	bFExCpn1VFczgYuYadyuMA==
BA_GustaafCallierlaan_P_N_10_Plan +8.pdf	GZrKYfY2EQyruEMuEbXCA==
BA_GustaafCallierlaan_P_N_1_Plan - 1.pdf	1H2/BV6klMQ7vbAzXdBkqA==
BA_GustaafCallierlaan_I_N_1_Inplantingsplan nieuw.pdf	4zciFwibxrDDJ7WXKzPuiA==
BA_GustaafCallierlaan_I_B_1_Inplantingsplan bestaand.pdf	id8OQ2d+0woJVlowHvemKA==
BA_GustaafCallierlaan_G_N_2_Zuidwest gevel nieuw.pdf	isZ5QrPP0wsr6pNYZp/k2w==
BA_GustaafCallierlaan_G_N_1_Noordoost gevel nieuw.pdf	aWJqork4gl8trYX1TH7gvA==
BA_GustaafCallierlaan_G_B_2_Zuidwest gevel bestaand.pdf	simxEkmOHGeHFKW2/JLfgA==
BA_GustaafCallierlaan_G_B_1_Noordoost gevel bestaand.pdf	KEw85uMzkWwWfVHjgy8C8A==