



2024_CBS_11660 OMV_2024098618 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 13 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van de bestaande gebouwing en het tijdelijk exploiteren van een bemaling voor de realisatie van een kelder - met openbaar onderzoek - Evergemsesteenweg, 9032 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 december 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, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

D.C. Projects BV met als contactadres Waterlelielaan 1, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024098618) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 juli 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 13 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van de bestaande gebouwing en het tijdelijk exploiteren van een bemaling voor de realisatie van een kelder

- Adres: Evergemsesteenweg 170, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie A nr. 263G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 13 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van de bestaande gebouwing en het tijdelijk exploiteren van een bemaling voor de realisatie van een kelder.

De aanvraag is gelegen langs de Evergemsesteenweg, in de deelgemeente Wondelgem. De nabije omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door residentiële bebouwing, met verschillende andere functies zoals handels-, kantoor- of dienstverleningsfuncties. De bebouwing langsheen deze stedenweg is vrij dens en kent een grote verscheidenheid en een stedelijk profiel. De aanvraag situeert zich op een hoekperceel met de Spesbroekstraat waarbij de langste zijde van het perceel aan de Evergemsesteenweg grenst die recentelijk volledig werd heraangelegd. De kortere zijde van het perceel grenst aan de Spesbroekstraat die wordt gekenmerkt door een kleinere schaal van bebouwing en bestaande bomenrijen langst beide zijden van de Spesbroekstraat.

Het project omvat de sloop van de bestaande woning en bijgebouw (garageboxen) en de bouw van een nieuwbouw meergezinswoning. De meergezinswoning bevat 13 wooneenheden, waaronder 4 appartementen met drie slaapkamers en 9 twee slaapkamers appartementen. De meergezinswoning is toegankelijk via een groene voortuinstrook die minimaal verhard wordt met een toegangspad tot aan de inkomzone, centraal in het gebouw. Ter hoogte van de centrale inkom wordt ook een gemeenschappelijke ruimte voorzien als fitness/vrijtijdsruimte, die gemeenschappelijk is voor alle bewoners van het gebouw. Achteraan in de tuinzone wordt de tuin grotendeels ook gemeenschappelijk aangelegd waar ruimte wordt voorzien voor een gemeenschappelijk zithoek.

Langs de zijtuinstrook wordt een tweede toegang tot het gebouw voorzien via de Spesbroekstraat voor de fietsenstalling alsook een inritzone voor de ondergrondse parking die tevens ook de twee staanplaatsen bovengronds bedient.

De inplanting van de meergezinswoning houdt rekening met de heraanleg van de Evergemsesteenweg met verhoogde bushalte en grenst binnen de 10m aan de Evergemsesteenweg. Het nieuwe bouwvolume is hoofdzakelijk vier bouwlagen met een teruggetrokken topverdieping. Om aansluiting te vinden met de bestaande bebouwing en het

volume van de meergezinswoning op schaal te integreren is de linkerzijgevel vanaf N+3 teruggetrokken.

Als primair materiaal in het ontwerp wordt er gebruikt gemaakt van een beige genuanceerde gevelsteen. Daarnaast worden de kroonlijst in beton uitgewerkt met een toon op toon kleur.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder. klasse 2 Nieuw	60000 m ³ /jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 19/02/1962 werd een vergunning afgeleverd voor 2 autobergplaatsen. (1962 WO 6)
- Op 24/11/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 autobergplaatsen. (1966 WO 137)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 13 november 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend op vraag van de Brandweer. Op 14 november 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. BRANDWEER

EERSTE ADVIES

Ongunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 23 oktober 2024 onder ref. 072632-002/NVDV/2024:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

TWEEDE ADVIES

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 20 november 2024 onder ref. 072632-003/NVDV/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- 1. De gemeenschappelijke ruimte op +0 afsluiten met een zelfsluitende branddeur.*
- 2. Een rookluik voorzien van 1 m² groot bovenin het trappenhuis.*
- 3. Lokaal voor de opslag van het huisvuil uitrusten met een automatische blusinstallatie en met een zelfsluitende branddeur (60'). Ofwel is het toegankelijk via een sas van min. 2 m² met zelfsluitende branddeuren (30').*
- 4. Beide bergingen in het parkeercompartment afsluiten met een zelfsluitende branddeur (60').*

4.2. FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 30 september 2024 onder ref. 5000080353:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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 bestaande 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. 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-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

4.3. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 18 oktober 2024 onder ref.

JMS 626956:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.

4.4. WYRE

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 24 september 2024.

-:Netuitbreiding nodig:

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

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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

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

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

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

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

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

4.5. VLAAMSE MILIEU MAATSCHAPPIJ

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 30 oktober 2024 onder ref. OVL-05354-A:

Aanvraag

Het project betreft een nieuwbouwproject op het adres Evergemsesteenweg 170 te 9032 Wondelgem (Gent). Voor de ondergrondse kelderverdieping is een bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 60 000 m³/jaar en max. 600 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 120 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 4,5 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

Er werd nog geen grondonderzoek uitgevoerd. De bemalingsnota is gebaseerd op gegevens beschikbaar via DOV (boringen, sonderingen en grondwatermeetnet). De grondwaterstand in rust werd ingeschat o.b.v. sonderingen op DOV. Sonderingen kunnen echter een vertekend beeld van de werkelijke grondwaterstand weergeven. Het is aan te raden de grondwaterstand na te gaan o.b.v. een peilbuis op de site.

Op basis van het hydrogeologische 3D-model (v2.1) kan de ondergrond als volgt ingeschat worden:

Tot een diepte van ca. 20 m-mv komen de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) voor. Hieronder bevindt zich het Ledo Paniseliaan Brusseliaan Aquifersysteem (HCOV 0600) zich tot een diepte van ca. 37 m-mv. Vervolgens worden de slecht doorlatende lagen van het Paniseliaan Aquifersysteem (HCOV 0700) aangetroffen.

In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1 m-mv.

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een vacuümbemaling met verticale filters met een aanzetdiepte tot ca. 7,5 m-mv, aangezet in de Quartaire lagen rondom de bouwput. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt ca. 396 m.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting t.g.v. de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

Verdroging

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

Bemalingscascade

Het bemalingswater zal geloosd worden op de nabijgelegen riolering.

Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 bij titel II van het VLAREM. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens (o.a. voor PFAS-verbindingen).

Termijn

De vergunning wordt gevraagd voor 120 dagen dit is tevens de ingeschatte bemalingsduur. VMM kan hiermee akkoord gaan.

Advies

*Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 120 dagen vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 600 m3/dag en 60 000m3/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 4,5 m-mv voor een project gelegen aan Evergemsesteenweg 170 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:
- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2024098618).*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Voor deze locatie zijn geen nieuwe voorschriften van toepassing

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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.

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.

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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg

5.5. Archeologienota

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met een woning.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel

mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Er wordt een hemelwaterput van 30.000l voorzien. Voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. In alle appartementen worden het hergebruik voor de toiletten en de wasmachine voorzien. De appartementen op het gelijkvloers hebben ook een buitenkraan voor het onderhoud van de tuin. Er wordt ook een wadi aangelegd met een buffervolume van 2.513l en een infiltratieoppervlakte 12,82m² met een maximale diepte van 30cm.

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Het bemalingswater wordt geloosd in de riolering aangesloten op een RWZI. De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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 1 oktober 2024 tot en met 30 oktober 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Inplanting Volume

De nieuwe op te richten meergezinswoning ligt nabij het centrum van de deelgemeente Wondelgem, met voldoende basisvoorzieningen (handel, horeca en diensten). De aanvraag situeert zich langsheen de Evergemsesteenweg, volgens de structuurvisie 'Ruimte voor Gent' is langsheen deze steenweg de voorgestelde bouwhoogte een stedelijke schaal aanvaardbaar. Bij recente afgeleverde vergunning werd dit stedelijk profiel met 4 bouwlagen en teruggetrokken laag reeds als uitgangsschaal aangehouden.

Het volume en de inplanting is inpasbaar in de bestaande context, gelet op de nabije gelijkaardige projecten. De volumewerking en architectuur van het gebouw zijn geïnspireerd door de stijl en esthetiek van het interbellum. Deze periode wordt gekenmerkt door een combinatie van traditionele en moderne elementen, resulterend in een unieke en tijdloze uitstraling. Het ontwerp van het gebouw weerspiegelt deze karakteristieke mix door gebruik te maken van strakke lijnen, afgebogen vormen en subtiele verfijnde details. De interbellum-invloed komt ook tot uiting in de zorgvuldige balans tussen functionaliteit en esthetiek, wat resulteert in een gebouw dat zowel elegant als praktisch is. Door deze historische stijl nieuw leven in te blazen wordt een elegante modern meergezinswoning ontworpen, dat tegelijkertijd voldoet aan de eisen en behoeften van het hedendaagse leven.

Woningtypetoets

De aanvraag voorziet de nieuwbouw van een meergezinswoning met 13 entiteiten op een perceel dat kleiner is dan 1500 m², waardoor de woningtypetoets van toepassing is. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich op heden 1 eengezinswoning.

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: 0 (invalsweg)
- Vraag 2: Buurt: score 1 (een mix tussen een- en meergezinswoningen)

- Vraag 3: Buren: score 1 (één eengezinswoning)
- Vraag 4: Parkeren: score 0 (het parkeren ondergronds opgevangen worden)
- Vraag 5: Bouwlagen: score 0 (meer 3 bouwlagen mogelijk)
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 2 (leent zich goed tot een invulling met eengezinswoning(en))

Totaal score 4: geen voorkeur voor een bepaald woningtype.

Volgens de woningtypetoets kan een meergezinswoning zich hier dus inpassen.

De aanvraag beoogt het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met 13 entiteiten.

Mobiliteit

Bereikbaarheidsprofiel volgens het STOP principe: knelpunten & opportuniteiten

Voetganger

Looproutes, bereikbaarheid voor voetgangers, ...

Binnen het project: ingang gebouw aangesloten op voetpaden Evergemsesteenweg. Directe traphal tussen ondergrondse parkeerruimte en wooneenheden.

In de omgeving van het project: Aansluitende voetpaden in Evergemsesteenweg aanwezig en conform. Project gelegen in centrum Wondelgem. Basisvoorzieningen aanwezig op wandelafstand

Zeer goed ontsloten te voet.

Fiets

Ontsluiting/doorwaadbaarheid

Binnen het project: Bezoekersfietsparkeerplaatsen en bewonersfietsparkeerplaatsen.

Bezoekersfietsparkeerplaatsen direct aan ingang.

In de omgeving van het project: Evergemsesteenweg fietsinfrastructuur aanwezig en conform. fietssnelweg nog uit te bouwen in omgeving van Project (Spesbroekstraat – Benninsburgstraat). Centrum Gent (binnen R40) op minder dan 4km fietsen via voornamelijk goed uitgeruste wegen of fietspaden.

Zeer goed ontsloten met de fiets

Openbaar/Collectief/6 Gedeeld vervoer

Bushaltes op Evergemsesteenweg liggen onmiddellijk aangrenzend aan project. Functioneel net met halffrequentie.

Autodeelwagens aan overkant straat van projectzone aanwezig (Evergemsesteenweg). Meerdere autodeelaanbieders op minder dan 500m wandelen.

Goed ontsloten met openbaar vervoer

Auto

Bereikbaarheid. Aan goed uitgeruste weginfrastructuur gelegen. Evergemsesteenweg heeft directe aansluiting op R4. Door de ombouw van de R4 wordt deze directe aansluiting aangepast naar een aansluiting via kruispunt Zeeschipstraat. Op de bereikbaarheid heeft dit echter geen significante impact.

Ontsluiting. Via Spesbroekstraat, een woonstraat. Hier zijn geen trottoirs aanwezig, maar wel een berm in halfverharding.

Zeer goed ontsloten voor auto.

Geen Mober noodzakelijk.

Omgevingscapaciteit

Effect van de vestiging op vlak van de verkeersveiligheid

Spesbroekstraat is een eerder smalle straat. Voertuigen die aansluiting maken op Evergemsesteenweg moeten voldoende zicht behouden op aankomend verkeer (inclusief fietsers en voetgangers). Hoek van perceel mag zicht niet belemmeren. Lage haag is noodzakelijk.

Advisering van het project

Aantal fiets- en autoparkeerplaatsen bij het project volgens de stedelijke parkeerrichtlijnen
Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen rekening houdend met bovenstaand bereikbaarheidsprofiel. Hoe groter het aantal beschikbare autoparkeerplaatsen namelijk is, hoe hoger het aandeel mensen dat zich individueel met de wagen verplaatst. Dit leidt tot onder meer bereikbaarheids- en aantrekkelijkheidsproblemen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving te verhogen. Daarom creëerden we een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio voor auto (ontradend) en fiets (stimulerend) te berekenen:

Type functie: wonen

Ligging: witte zone

Grootte: 13 wooneenheden, 4 x 3-slaapkamerappartement, 9 x 2 slaapkamerappartement
Rekening houdend met bovenstaande en met toepassing van de parkeerrichtlijnen 37 (34+2,6) aantal fietsparkeerplaatsen en minimaal 14 (10,4+2,6) tot maximaal 33 (26+6,5) aantal autoparkeerplaatsen voor dit project. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen want er zijn 44 inpandige fietsparkeerplaatsen en 3 buitenfietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Er zijn 12 ondergrondse autoparkeerplaatsen en 2 buitenpandige autoparkeerplaatsen voorzien. Het is niet duidelijk hoe 1 inpandige autoparkeerplaats gegarandeerd beschikbaar blijft voor bezoekers.

Eindbeoordelingsadvies van het project

Gunstig

Groen - Bomen

Vanuit groenoogpunt is er geen bezwaar tegen het optrekken van de meergezinswoning. Er is wel een potentiële zware impact op de straatbomen indien geen beschermende maatregelen worden genomen tijdens de bouwfase en de bemalingsactiviteiten. Waar voorheen geen doorrit was tussen twee straatbomen, worden nu 12 ondergrondse parkeerplaatsen bediend en twee parkeerplaatsen op maaiveld. Er zullen dus veel meer verkeersbewegingen dan voorheen zijn (bij huidige toestand met een ééngezinswoning). De huidige doorsteek wordt verlaten (de inrit wordt iets opgeschoven richting Evergemsesteenweg). Bodemcompactie is te verwachten in de zone tussen de twee bomen van de huidige inrit. Wordt nu de inrit verplaatst naar een zone tussen twee andere bomen, dan zal de bodemsituatie daar ook wijzigen. De rechter boom van de nieuwe inrit, komt dan te staan in een situatie die aan beide zijden niet echt gunstig is voor de boom. De bomen dienen alvast maximaal beschermd te worden in overleg met de Groendienst van de Stad Gent, minstens door het plaatsen van stambescherming. Hiervoor dient de Groendienst gecontacteerd te worden voor aanvang der werken.

Ook de twee parkeerplaatsen op maaiveld naast de ondergrondse oprit dienen te worden geschraapt, gezien de extra draaibeweging naar deze bovengrondse plaatsen, ook weer voor extra bodemdruk zal zorgen en het risico op aanrijding van de straatbomen reëel zal zijn. We geloven ook niet dat men de officiële inrit zal nemen, maar op termijn gewoon de huidige inritlocatie opnieuw gebruiken (en dan heb je in de feiten twee opritten naast elkaar). Sowieso dienen twee paaltjes voorzien te worden, waar nu de huidige oprit aanwezig is. Ook door de bemaling kunnen de straatbomen afzien bij droogte. Daarom wordt gesteld dat voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden naar de bomen binnen de invloedstraal van de bemalingsactiviteiten (zo'n 70 m van de bouwwerf). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of met een European Tree Worker/boomexpert (en wordt de Groendienst hieromtrent dan ingelicht).

Bovengrondse parkeerplaatsen

In de afweging tussen enerzijds de parkeerrichtlijn en de bescherming van de hoogstammige bomen moeten de twee bovengrondse parkeerplaatsen worden geschraapt. Gezien de extra draaibeweging naar deze bovengrondse plaatsen voor extra bodemdruk zal zorgen en het risico op aanrijding van de straatbomen reëel zal zijn.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect water

Aanvraag

Het project betreft een nieuwbouwproject op het adres Evergemsesteenweg 170 te 9032 Wondelgem (Gent). Voor de ondergrondse kelderverdieping is een bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 60 000 m³/jaar en max. 600 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 120 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 4,5 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

Er werd nog geen grondonderzoek uitgevoerd. De bemalingsnota is gebaseerd op gegevens beschikbaar via DOV (boringen, sonderingen en grondwatermeetnet). De grondwaterstand in rust werd ingeschat o.b.v. sonderingen op DOV. Sonderingen kunnen echter een vertekend beeld van de werkelijke grondwaterstand weergeven. Het is aan te raden de grondwaterstand na te gaan o.b.v. een peilbuis op de site.

Op basis van het hydrogeologische 3D-model (v2.1) kan de ondergrond als volgt ingeschat worden:

Tot een diepte van ca. 20 m-mv komen de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) voor. Hieronder bevindt zich het Ledo Paniseliaan Brusseliaan Aquifersysteem (HCOV 0600) zich tot een diepte van ca. 37 m-mv. Vervolgens worden de slecht doorlatende lagen van het Paniseliaan Aquifersysteem (HCOV 0700) aangetroffen.

In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1 m-mv.

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een vacuümbemaling met verticale filters met een aanzetdiepte tot ca. 7,5 m-mv, aangezet in de Quartaire lagen rondom de bouwput. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt ca. 396 m.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting t.g.v. de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

Bemalingscascade

Het bemalingswater zal geloosd worden op de nabijgelegen riolering.

Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 bij titel II van het VLAREM. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens (o.a. voor PFAS-verbindingen).

Termijn

De vergunning wordt gevraagd voor 120 dagen dit is tevens de ingeschatte bemalingsduur. VMM kan hiermee akkoord gaan.

Advies

Conform het advies van de VMM kan gunstig advies gegeven worden voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 120 dagen vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 600 m³/dag en 60 000m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 4,5 m-mv voor een project gelegen aan Evergemsesteenweg 170 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en volgende bijzondere voorwaarde:

De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2024098618).

Aspect bodem en grondwater

De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1 van Vlarem II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2019).

Bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peil gestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

Retourbemaling en infiltratie zijn niet mogelijk wegens te weinig ruimte. Er zijn geen beken of waterlopen in de nabijheid.

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer

- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling opgenomen.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Bij lijnbemalingen dient de bemaling te gebeuren d.m.v. automatische sturing o.b.v. het grondwaterpeil. Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche

naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering bedraagt meer dan 10 m³/uur. Conform Vlarem II werd door de exploitant een schriftelijke toelating aangevraagd bij Aquafin nv. De voorwaarden opgenomen in de toelating van Aquafin nv dienen steeds opgevolgd te worden.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect geluid

Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect fauna en flora

Er is een potentiële zware impact op de straatbomen indien geen beschermende maatregelen worden genomen tijdens de bouwfase en de bemalingsactiviteiten. Waar voorheen geen doorrit was tussen twee straatbomen, worden nu 15 ondergrondse parkeerplaatsen bediend en twee parkeerplaatsen op maaiveld. Er zullen dus veel meer verkeersbewegingen dan voorheen zijn (bij huidige toestand met een ééngezinswoning). De huidige doorsteek wordt verlaten (de inrit wordt iets opgeschoven richting Evergemsesteenweg). Bodemcompactie is te verwachten in de zone tussen de twee bomen van de huidige inrit. Wordt nu de inrit verplaatst naar een zone tussen twee andere bomen, dan zal de bodemsituatie daar ook wijzigen. De rechter boom van de nieuwe inrit, komt dan te staan in een situatie die aan beide zijden niet echt gunstig is voor de boom. De bomen dienen alvast maximaal beschermd te worden in overleg met de Groendienst van de Stad Gent, minstens door het plaatsen van stambescherming. Hiervoor dient de Groendienst gecontacteerd te worden voor aanvang der werken. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Ook de twee parkeerplaatsen op maaiveld naast de ondergrondse oprit dienen te worden geschrappt, gezien de extra draaibeweging naar deze bovengrondse plaatsen, ook weer voor extra bodemdruk zal zorgen en het risico op aanrijding van de straatbomen reëel zal zijn. We geloven ook niet dat men de officiële inrit zal nemen, maar op termijn gewoon de huidige inritlocatie opnieuw gebruiken (en dan heb je in de feiten twee opritten naast elkaar). Sowieso dienen twee paaltjes voorzien te worden, waar nu de huidige oprit aanwezig is. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Ook door de bemaling kunnen de straatbomen afzien bij droogte. Daarom wordt gesteld dat voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden naar de bomen binnen de invloedstraal van de bemalingsactiviteiten (zo'n 70 m van de bouwwerf). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of met een European Tree Worker/boomexpert (en wordt de Groendienst hieromtrent dan ingelicht). Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van teruggpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder. Nieuw	60000 m ³ /jaar

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_2024098618 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 bestaande uit 13 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van de bestaande gebouwing en het tijdelijk exploiteren van een bemaling voor de realisatie van een kelder aan D.C. Projects bv (O.N.:0732961395) gelegen te Evergemsesteenweg 170, 9032 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit D.C. Projects - bemaling Evergemsesteenweg 170 met inrichtingsnummer 20240709-0041 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van teruggompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder. Nieuw	60000 m ³ /jaar

Artikel 2:

TERMIJN

De bemaling wordt verleend voor een termijn van 120 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de uitvoerbaarheid van dit besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 november 2024 met kenmerk 072632-003/NVDV/2024).

VMM

De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM (advies van 30 oktober 2024, met kenmerk OVL-05354-A) moeten strikt nageleefd worden.

FLUVIUS

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies 30 september 2024 met kenmerk 5000080353) moeten strikt nageleefd worden.

Proximus

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies 18 oktober 2024 met kenmerk JMS 626956) moeten strikt nageleefd worden.

Wyre

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies 24 september 2024) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering:

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

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

De bestaande aansluitingen (1 voor RWA, 1 voor DWA) in de Evergemsesteenweg dienen gebruikt te worden. De locatie, aard en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluitingen dienen 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.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

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

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer .

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

Parkeerplaatsen

Het voorzien van haakse parkeerplaatsen worden geschrapt. (zie aanduiding op plan)
Om misbruik van deze ruimte tegen te gaan dient, zoals de rest van het perceel, het privédomein op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden te zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, haag etc.).

Oprit

Er al slechts één oprit, in functie van de ondergrondse parking, met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

Het pad van de fietsenstalling dient te ontsluiten via deze verharding, er worden geen bijkomende verhardingen in de openbare berm toegestaan.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

De anti-parkeerpalen zullen weggenomen worden in functie van de oprit en verplaatst tussen de twee volgende bomen (richting Spesbroekstraat 5). Zie opmerkingen voor contactgegevens.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Openbaar domein

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

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad/de berm t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2024098618).
2. Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:
 - het merk en serienummer
 - het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsingBij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen> .
3. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
Bij lijnbemalingen dient de bemaling te gebeuren d.m.v. automatische sturing o.b.v. het grondwaterpeil. Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.
4. Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.
Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.
De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.
5. De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling .
6. De straatbomen worden maximaal beschermd in overleg met de Groendienst van de Stad Gent (minstens door het plaatsen van stambescherming). Hiervoor dient de Groendienst gecontacteerd te worden voor aanvang der werken.
Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober wordt bij droogte die 10 dagen aanhoudt

(neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie voorzien naar de straatbomen binnen de invloedstraal van de bemalingsactiviteiten (zo'n 70 m van de bouwwerf). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of met een European Tree Worker/boomexpert (en wordt de Groendienst hieromtrent dan ingelicht).

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

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

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

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Pomp

Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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

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

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

De anti-parkeerpalen zullen weggenomen worden in functie van de oprit en verplaatst tussen de twee volgende bomen (richting Spesbroekstraat 5). Hiervoor moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1,

9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent . of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal de anti-parkeerpalen terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard 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.

Straatbomen

De straatbomen worden maximaal beschermd in overleg met de Groendienst van de Stad Gent (minstens door het plaatsen van stambescherming). Hiervoor dient de Groendienst gecontacteerd te worden voor aanvang der werken).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld

in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat op 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 dossiertaxi;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_11660 - OMV_2024098618 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 13 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van de bestaande gebouwing en het tijdelijk exploiteren van een bemaling voor de realisatie van een kelder - met openbaar onderzoek - Evergemsesteenweg, 9032 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024098618

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_24-580_T_N_05_Terreinsnede NT.pdf	BMwACsjG+xf9cUVLKRhUQ==
BA_24-580_T_B_03_Terrein snede BT.pdf	QCQlsg6aLzLO8yQcEv4uGA==
BA_24-580_S_N_13_Snede Vertikaal.pdf	hqTIKWnEH/K5DpITS9Dg0A==
BA_24-580_S_N_12_Snede Horizontaal.pdf	LYs5eV9XzAzSlgGAb2c0IA==
BA_24-580_L_N_01_Plannenlijst.pdf	uHkQ/IZkWrdo/fpE/V7xWQ==
BA_24-580_L_N_00_Legende.pdf	oVcUGasHXdlU84JCL3W2kQ==
BA_24-580_I_N_04_Inplantingsplan NT.pdf	CKHdI3DDAQAzLR3AcSwOTw==
BA_24-580_I_B_02_Inplantingsplan BT.pdf	MTWrQ3DKqe8adctzYA5/7w==
BA_24-580_P_N_19_Infiltratie snede.pdf	sd7Pht4zDPsnpuYK4/UMZA==
BA_24-580_P_N_08_N+1.pdf	gsjRB5QgcHIDXTb7M6nWfw==
BA_24-580_P_N_11_N+4.pdf	UahEn08dNrF5D/BM7k9nhw==
BA_24-580_P_N_18_Hemelwaterplan.pdf	hpYA40Aw9xqKhu8u5dBB2w==
BA_24-580_P_N_07_N+0.pdf	foFky1daOQ4D8EJ+d24peA==
BA_24-580_P_N_10_N+3.pdf	lkmDd4SCI9Jill13hcNZSw==
BA_24-580_P_N_06_Kelder- en rioleringsplan.pdf	g9t5X0vv5cSkHovIJNQ60Q==
BA_24-580_P_N_09_N+2.pdf	cElWfleptPA1aSfWVgY8IA==
BA_24-580_G_N_14_Voorgevel.pdf	3P+0R9NJYvrLzB82rPtJyA==
BA_24-580_G_N_17_Zijgevel Rechts.pdf	LbnE1Gq60vwZ48Y65ourgw==
BA_24-580_G_N_16_Zijgevel Links.pdf	SGo2wLgVsHCzJOzjcd/Y2g==
BA_24-580_G_N_15_Achtergevel.pdf	kqS+XeHBcqPVjYRvTWNU/Q==