



2025_CBS_04451 OMV_2024132898 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met gelijkvloerse handelsfunctie naar een meergezinswoning met gelijkvloerse ruimte voor vrij beroep en het bouwen van 4 eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Bevrijdingslaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Anthony De Scheerder met als contactadres Pretstraat 28, 9070 Destelbergen, De heer Bob Vandenbogaerde met als contactadres Mariakerkegeest 12, 9000 gent, De heer Pascal De Scheerder met als contactadres Bevrijdingslaan 22, 9000 Gent en Mevrouw Valérie De Scheerder met als contactadres Mariakerkegeest 12, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024132898) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met gelijkvloerse handelsfunctie naar een meergezinswoning met gelijkvloerse ruimte voor vrij beroep en het bouwen van 4 eengezinswoningen
- Adres: Bevrijdingslaan 22, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 499W3 en 499X3

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op twee percelen gelegen in de wijk Brugse Poort-Rooigem. Op het perceel vooraan bevindt zich een eengezinswoning (huisnummer 22) en een handelsfunctie/ voormalige apotheek (huisnummer 24). Het pand beschikt over 3 bouwlagen en is afgewerkt met deels een hellend dak en deels een plat dak. De eengezinswoning beschikt over een totale netto-vloeroppervlakte van ca. 573m². Het perceel achteraan bevindt zich tussen de Papinestraat en het park 'Luizengevecht'.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag voorziet het verbouwen van een eengezinswoning met gelijkvloerse handelsfunctie naar een meergezinswoning met gelijkvloerse ruimte voor vrije beroepen en het oprichten van 4 eengezinswoningen.

Verbouwen en uitbreiden eengezinswoning naar meergezinswoning

De woning vooraan langsheen de Bevrijdingslaan wordt omgevormd naar een meergezinswoning. Hiervoor wordt de bestaande gelijkvloerse aanbouw gesloopt tot een bouwdiepte van 21,46m. Boven op het bestaand hoofdvolume wordt het hellend dak vervangen door een nieuwe bouwlaag en afgewerkt met een plat dak. Deze wordt teruggetrokken voorzien tot een bouwdiepte van 12m (gemeten in het midden en vanaf de rooilijn). Deze nieuwbouwlaag wordt op ca. 2,5m afstand van de rooilijn teruggetrokken onder een hoek van 45 graden voorzien tot een totale bouwhoogte van 12,83m (gemeten vanaf de nulpas). Voor het overige wordt het pand intern grondig verbouwd.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt een **ruimte voor vrije beroepen** ingericht. De totale publiek toegankelijke oppervlakte bedraagt 150m². De hoofdtoegang tot deze ruimte bevindt zich langsheen de Bevrijdingslaan. Langsheen de Papinestraat is er ook een zij-ingang die toegang biedt tot een patio en fietsenberging voor het stallen van 10 gewone fietsen en 1 buitenmaatse fiets horende bij de ruimte voor vrije beroepen. De patio van 15,51m² wordt ingericht als graszone (12,03m²) met een infiltratiezone van 2m². De meergezinswoning beschikt over een septische put van 5.000liter en een hemelwaterput van 2x 6.500liter. De toegang tot de bovenliggende appartementen bevindt zich langsheen de Bevrijdingslaan. Naast de inkomhal is een fietsenberging voorzien voor het stallen van 10 gewone fietsen en 1 buitenmaatse fiets. Op de eerste en tweede verdieping wordt telkens een drie-slaapkamerappartement (**appartementen 1 en 2**) ingericht met een netto-vloeroppervlakte van ca. 99m² en een terras van 11m². Op de derde verdieping wordt een twee-

slaapkamerappartement (**appartement 3**) ingericht met een netto-vloeroppervlakte van ca. 73m² en een terras van 12,35m² vooraan en een terras van 7,70m² achteraan. De terrassen worden voorzien van een borstwering van 1,15m hoog.

Alle gevels worden geïsoleerd met 12cm isolatie en afgewerkt met een witte minerale steenstrip (2cm). De totale dikte bedraagt 14cm. Ter hoogte van de gelijkvloerse plint langsheen de Bevrijdingslaan wordt een groot raampartij voorzien. Alsook langsheen de Papinnestraat worden op de gelijkvloerse verdieping nieuwe raamopeningen voorzien.

Er wordt geen publiciteit aangevraagd.

Nieuwbouw 4 eengezinswoningen

De bestaande bebouwing op het perceel achteraan wordt integraal gesloopt (incl. garage van 57,85m²). Langsheen de Papinnestraat worden 4 eengezinswoningen opgericht.

Deze nieuwbouvvolumes worden op ca. 3,14m afstand van de Papinnestraat teruggetrokken opgericht tot een bouwdiepte van afwisselend 9,14m en 13,64m (gemeten vanaf de rooilijn van de Papinnestraat). De woningen zijn telkens L-vormig en hebben een afwisselende bouwhoogte en bouwdiepte. De totale bouwhoogte van de woningen zijn afwisselend 1, 2 à 3 bouwlagen (zie hieronder en op de plannen). Woning 1 is afgewerkt met een schuin hellend dak en woningen 2, 3 en 4 zijn afgewerkt met een plat dak. Alle daken worden ingericht als een groendak.

De gevels van de eengezinswoningen worden afgewerkt met minerale steenstrips in een witte kleur. Ter hoogte van de Papinnestraat wordt een hekwerk geplaatst met afwisselend openingen en gesloten groen.

Aansluitend met het aanbouwwolume van de meergezinswoning wordt een berging voorzien horende bij woning 1. Daarnaast bevindt zich bouwwolume van 2 bouwlagen en achterliggend aanbouwwolume van 1 bouwlaag. Op het plat dak van het aanbouwwolume wordt een dakterras ingericht van 5,4m² met een glazen balustrade van 1,10m hoog. Deze eengezinswoning (**woning 1**) beschikt over 3 slaapkamers en een totale netto-vloeroppervlakte van 123m². Vooraan de woning wordt een fietsenberging voorzien voor het stallen van 4 fietsen. Achteraan de woning bevindt zich een terras in waterdoorlatende verharding van ca. 5m² en een tuinberging van 3m². De overige buitenruimte wordt ingericht als groenzone van ca. 40m².

Naast woning 1 wordt woning 2 opgericht: Deze eengezinswoning (**woning 2**) is (ook) L-vormig en beschikt aan de linkerzijde over een bouwwolume van 3 bouwlagen en aan de rechterzijde over 1 bouwlaag. Op het plat dak wordt een dakterras ingericht van 5,70m² met een balustrade van 1,10m hoog. Deze woning beschikt over een totale netto-vloeroppervlakte van 178m² en heeft 4 slaapkamers. Vooraan de woning wordt een overdekte fietsenberging voorzien voor het stallen van 5 fietsen. Achteraan de woning bevindt zich een terras in waterdoorlatende verharding van ca. 5m² en een tuinberging van 3m². De overige buitenruimte wordt ingericht als groenzone van ca. 40m².

Naast woning 2 wordt woning 3 opgericht: Deze eengezinswoning (**woning 3**) is (ook) L-vormig en beschikt over een bouwwolume van 2 bouwlagen vooraan met een gelijkvloers bouwwolume over 1 bouwlaag. Op het plat dak wordt een dakterras ingericht van 5,70m² met een balustrade van 1,10m hoog. Deze woning beschikt over een totale netto-vloeroppervlakte van 110,42m² en heeft 2 slaapkamers. Vooraan de woning wordt een overdekte fietsenberging voorzien voor het stallen van 3 fietsen. Achteraan de woning bevindt zich een terras in waterdoorlatende verharding van ca. 5m² en een tuinberging van 3m². De overige buitenruimte wordt ingericht als groenzone van ca. 40m².

De laatste woning (**woning 4**) bevindt zich op de kop en beschikt over een totale netto-vloeroppervlakte van 178m² en heeft 4 slaapkamers. Ter hoogte van de linker perceelsgrens beschikt de woning over 3 bouwlagen. Tussen woning 3 en woning 4 bevindt zich een volume van 1 bouwlaag met daarop een dakterras van 5,7m² met een balustrade van 1,10m hoog. Vooraan de woning wordt een overdekte fietsenberging voorzien voor het stallen van 5 fietsen. Achteraan de woning bevindt zich een terras in waterdoorlatende verharding van ca. 5m² en een tuinberging van 3m². De overige buitenruimte wordt ingericht als groenzone van ca. 40m².

Alle woningen worden voorzien van een septische put van 3.000liter en een hemelwaterput van 7.500liter. De infiltratievoorziening wordt in de parkzone voorzien (zie lager).

Parkzone

De overige zone op het perceel van 600m² zal na de werken met aanleg van een wadi kosteloos overgedragen worden als parkzone aan stad Gent die zal aansluiten bij het bestaande openbaar park 'Luizengevecht'. De bestaande waardevolle hoogstammige bomen (o.a. 4 Amerikaanse eiken met een stamomtrek >50cm) en groenzone blijven behouden.

In deze zone bevindt zich een infiltratievoorziening (wadi) met een infiltratieoppervlakte van 45,72m² en een bufferend volume van 9.000liter. Tussen de nieuwe parkzone en de eengezinswoningen wordt een tuinmuur opgericht van 2,51m hoog (gemeten vanaf de nulpas). De tuinmuur bestaat uit een hekwerk met deels hoge doorlaat en deels vol groen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 26/03/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woonhuis met apotheek. (Litt. B-5-62)

* Op 25/06/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (KW B-27-62)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 28 februari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend met o.a. volgende wijzigingen: Wijzigingen aan het plan om tegemoet te komen aan het negatief brandweerverslag. Eveneens werden de (notariële) bewijzen van aankoop vier autostaanplaatsen geüpload op het loket.

Het wijzigingsverzoek komt tegemoet aan adviezen ingediend tijdens de procedure en kan daarom worden aanvaard.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

Op 4 maart 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ BRANDWEER

Op 9 december 2024 werd een ongunstig advies afgeleverd door Brandweerzone Centrum onder ref. 074003-001/PV/2024. Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Brandweerzone Centrum opnieuw om advies gevraagd:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 maart 2025 onder ref. 074003-002/PV/2025.

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Bijzonder aandachtspunt:

** Er wordt benadrukt dat de eengezinswoningen dienen geadresseerd te worden op de Papinestraat.*

2/ FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 23 december 2024 onder ref. AD-24-1306.

Het volledige advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

***PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:**

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning naar een gelijkvloers kantoor/vrij beroep met drie bovenliggende appartementen en nieuw bouwen van vier eengezinswoningen. Het te verbouwen gebouw ligt op de hoek van de Bevrijdingslaan met de Papinestraat thv bestaande apotheek met zijn voorgevel aan de Bevrijdingslaan.

De vier eengezinswoningen zijn gericht in de Papinestraat. Dit is een recent nieuw aangelegde straat, waarbij de riolering niet voldoende aanwezig is.

Voor de woning met de voorgevel gelegen aan de Bevrijdingslaan:

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Ter hoogte van de voorgevel dient zowel een huisaansluitputje voor DWA als voor RWA te worden voorzien in het voetpad. Nu worden op het rioleringsplan de aansluitingen binnen de woning tot 1 aansluiting voorzien. Zowel DWA als RWA dienen tot voorbij de gevel te worden gebracht voorzien van de nodige putjes.

Voor de woningen met de voorgevel in de Papinestraat

Op het rioleringsplan staat bij deze nieuwe woningen “de aanpassingswerken (incl. verlenging rioleringsstelsel t.b.v. de individuele aansluitingen worden toe stand gebracht door beheerder Farys”.

Deze werken zullen, zoals gemeld bij de voorbesprekingen, niet door Farys worden uitgevoerd. Dit is een last die door de aanvrager zelf uit te voeren is. Hiervoor dient een technisch dossier te worden ingediend waarbij het ontwerp van de nieuw aan te leggen DWA-riolering volledig dient uitgewerkt te worden.

In het technisch dossier dient ook het ontwerp van de nieuw uit te voeren Wadi in het toekomstig openbaar domein – uitbreiding van het park te worden opgenomen.

De overloop van deze nieuwe openbare wadi dient te worden aangesloten op de bestaande openbare wadi in het park. Dit dient oppervlakkig te worden voorzien om de bestaande planten in het park te kunnen behouden.

Besluit advies riolering

Het dossier wordt als volgt geadviseerd “GUNSTIG MET VOORWAARDEN”

Volgende voorwaarden zijn van toepassing

** Om de nieuwe woningen met voorgevel in de Papinestraat te kunnen aansluiten op de openbare riolering is een uitbreiding van het bestaand stelsel noodzakelijk*

** Hiertoe is de opmaak van een technisch dossier noodzakelijk*

** Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*

** Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*

** Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- *alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
- *ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*
- *werfverslagen/ proefverslagen,*
- *camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*
- *Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan FARYS overgemaakt te worden:*
- *As-builtonplannen*
- *PV van voorlopige oplevering*
- *Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering*
- *infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.*

3/ FLUVIUS

Op 17 december 2024 werd een gedeeltelijk voorwaardelijk advies afgeleverd door Fluvius onder ref. 5000086867. Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Fluvius opnieuw om advies gevraagd:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 17 maart 2025 onder ref. 5000094558. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

4/ PROXIMUS

voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 11 december 2024 onder ref. JMS 632078. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

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.

5/ WYRE

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 5 december 2024 onder ref. 25173491. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Gemengde verkavelingen Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken. Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via: Wyre - Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen, 015/89.81.10 - cbs@wyre.be Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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 niet volledig in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, volgend punt wordt besproken:

-Artikel 2.5: Contact met de straat;

Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.

De nieuwe woningen langsheen de Papinestraat worden teruggetrokken voorzien van het openbaar domein. Tussen de woningen en het openbaar domein wordt in het ontwerp een hekwerk geplaatst. Dit hekwerk wordt deels grof mazig met hoge doorlaat groen voorzien en deels vol groen. Om blijvend te voldoen aan bovenstaand artikel wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat het hekwerk minstens 50% open moet zijn dit wil zeggen een opening zonder begroeiing en/of enige materialisatie.

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. Milieuwetgeving

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden. Dit wordt opgenomen als een **opmerking**.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Dit wordt opgenomen als een **opmerking**.

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>. Dit wordt opgenomen als een **opmerking**.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

De site is momenteel bebouwd.

6.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT + GROENDAK

Verbouwing eengezinswoning naar meergezinswoning:

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De platte daken van zowel het hoofd- als aanbouwvolume worden ingericht met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50l/m². De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt bijgevolg 128,20m².

Volgens de plannen wordt de bestaande hemelwaterput weggenomen. Hierdoor moet een nieuwe hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 12.820 l. Dit is zo voorzien op de plannen. Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 2x 6.500liter.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De 3 appartementen en gelijkvloerse nevenfunctie worden aangesloten op de hemelwaterput.

Nieuwbouw 4 eengezinswoningen:

De platte daken van de nieuwbouw eengezinswoningen worden grotendeels aangelegd als een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50l/m². Bijgevolg bedraagt de in rekening te brengen horizontale dakoppervlaktes van de nieuwbouwwoningen:

- woning 1: 52,50m²
- woning 2: 42,50m²
- woning 3: 43,20m²
- woning 4: 44,20m²

Er moet een hemelwaterput van minimum 5.000liter per woning worden geplaatst.

Op voorliggende plannen wordt hieraan voldaan. De woningen zijn voorzien van een hemelwaterput van minimum 7.500liter.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

Verbouwing eengezinswoning naar meergezinswoning:

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt $8,20\text{m}^2$ ($128,20\text{m}^2 - (4 \cdot 30\text{m}^2)$). De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval $0,66\text{m}^2$. Het buffervolume bedraagt 33l per m^2 afwaterende oppervlakte en is in dit geval 270,60liter.

De aanvrager vraagt een afwijking aan om een infiltratievoorziening te voorzien omdat de buitenruimte beperkt is qua grootte.

Zowel de 3 woonentiteiten als de gelijkvloerse nevenfunctie worden aangesloten op de hemelwaterput. De meergezinswoning beschikt over een patio waarin reeds een hemelwaterput wordt geplaatst. Deze patio staat ook in functie voor de toegang tot de fietsenberging.

Een bovengrondse infiltratievoorziening plaatsen is quasi onmogelijk. Er zou principieel kunnen worden toegestaan dat er een ondergrondse infiltratievoorziening wordt voorzien in plaats van een bovengrondse. Echter is de infiltratieoppervlakte van $0,66\text{m}^2$ klein en kan daarom een afwijking worden verleend voor het niet plaatsen van een infiltratievoorziening.

Indien de aanvrager een ondergrondse infiltratievoorziening wenst te plaatsen dan is dit mogelijk maar geen verplichting.

Nieuwbouw 4 eengezinswoningen:

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt $62,40\text{m}^2$ ($182,40\text{m}^2 - (4 \cdot 30\text{m}^2)$).

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 5m^2 .

Het buffervolume bedraagt 33l per m^2 afwaterende oppervlakte en is in dit geval 2.059,20liter.

Het voorstel voldoet hieraan.

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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

De bestaande groenzone wordt maximaal behouden in het bouwconcept. In de bestaande tuinzone zullen de waardevolle hoogstammige bomen behouden blijven. Deze zone van 600m² zal na de werken met aanleg wadi kosteloos overgedragen worden als groenzone die zal aansluiten bij het bestaande openbaar park.

Om de impact op de bomen te beperken dienen de sloop- en bouwwerkzaamheden alsook de aanlegwerken van de infiltratievoorziening onder begeleiding van een boomdeskundige ETW/ ETT uitgevoerd te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De bestaande tuinmuur dient tijdens de bouw van de woningen als bescherming voor de bomen in het park behouden te blijven. Na de bouwfase van de woningen zal de afbraak van de tuinmuur met verwijdering van de funderingen onder begeleiding van een boomdeskundige ETW / ETT dienen uitgevoerd te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Ten behoeve van het project wordt een infiltratievoorziening gerealiseerd in de toekomstige openbare groenzone. Deze voorziening is momenteel zeer rechtlijnig ingetekend. Er moet een landschappelijke inpassing uitgewerkt worden rekening houdend met de bestaande bomen en in samenspraak met de boomdeskundige ETT/ ETW. Ook de aansluiting van de overloop naar het bestaande bekken in het park moet uitgewerkt worden. Deze technische detaillering wordt in een technisch dossier (conform richtlijnen Stad Gent) opgenomen dat ter goedkeuring moet worden voorgelegd. Na uitvoering van de werken aan het toekomstig openbaar domein en voorafgaand aan de kosteloze overdracht, moet een rondgang met de Groendienst van Stad Gent gebeuren. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Indien een bemaling voor de plaatsing van regenwaterputten noodzakelijk is, dient een BEA opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW/ ETT met maatregelen om de impact van verdroging op de omliggende bomen te beperken. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits **voorwaarden** 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 11 december 2024 tot en met 9 januari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 11 maart 2025 tot en met 9 april 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

De bezwaarschrijver haalt aan dat de wijk Brugse Poort-Rooigem een hoge bevolkingsdichtheid en verhardingsgraad heeft ten opzichte van de volledige stad Gent. Hierom wordt betreurd dat het ontwerp slechts voorziet in een extra van 600 m² groenzone aan het park. Bezwaarschrijver pleit voor het behoud van de volledige stadstuin en minder woningen om meer parkzone te creëren. Ondanks de overdracht van een deel van de tuin aan het naastliggend park, verdwijnt er netto groen en onverharde oppervlakte uit de wijk. De bezwaarschrijver vraagt om duidelijkheid over de compensatie van dit verlies.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Hoewel het behoud van privaat groen belangrijk is, biedt het voorzien van openbaar groen nog steeds een grotere meerwaarde voor de wijk. Openbare groenzones zijn toegankelijk voor iedereen en dragen bij aan de leefbaarheid en sociale cohesie van de buurt. Ze bieden ruimte voor recreatie, ontspanning en ontmoeting, wat essentieel is in een dichtbebouwde en groenarme wijk zoals Brugse Poort-Rooigem.

Daarnaast is er een tekort aan kwalitatieve gezinsvriendelijke woningen in de wijk. Het huidige ontwerp speelt hierop in door niet alleen groen te voorzien, maar ook door het creëren van nieuwe, kwalitatieve woonruimte. Dit helpt om de wooncrisis aan te pakken en biedt bewoners een betere leefomgeving. Het is belangrijk om een balans te vinden tussen het behoud van groen en het voorzien in de dringende behoefte aan woningen.

De verhouding van 600 m² openbaar groen t.o.v. 4 eengezinswoningen is ook conform het geïntegreerd afwegingskader Bouwblokvisie (goedgekeurd door de gemeenteraad op 30 mei 2023). Vanuit de stad wordt er geoordeeld dat de verhouding correct zit en de woningen, in ruil voor 600 m² openbaar groen, aanvaardbaar zijn. De bestaande bomen blijven behouden.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag voorziet het omvormen en uitbreiden van een eengezinswoning met gelijkvloerse handelsfunctie (voormalige apothekerswoning) naar een meergezinswoning op de hoek van de Bevrijdingslaan en de Papinnestraat met gelijkvloerse ruimte voor vrij beroep en het realiseren van 4 nieuwe eengezinswoningen langs de Papinnestraat en toevoeging van

600m² parkzone aan het naastgelegen park 'Luizengevecht'. Dit project werd voorafgaand indiening begeleid met een voortraject.

Verbouwing en uitbreiding van een eengezinswoning naar meergezinswoning

De aanvraag is erop gericht om een bestaande eengezinswoning met gelijkvloerse handelsfunctie te verbouwen en uit te breiden naar een meergezinswoning met 3 woonentiteiten en een gelijkvloerse ruimte voor vrije beroepen. Op de gelijkvloerse verdieping worden de bestaande aanbouwvolumes gesloopt voor de realisatie van 4 eengezinswoningen en een patio horende bij de gelijkvloerse nevenfunctie.

Voorliggend ontwerp voorziet het wegnemen van het bestaand hellend dak en vervangen door een teruggetrokken **nieuwbouwlaag** onder de 45-graden genomen vanaf de voor- en achtergevel. Een gebouw met drie bouwlagen afgewerkt met een dakvolume onder de 45-graden is op deze plek aanvaardbaar. In de straat bevinden zich meerdere woningen met drie bouwlagen afgewerkt met een dakvolume. Daarnaast is het gebouw ook gelegen op een hoek. De verbouwingswerken staan voornamelijk in functie van de realisatie van 3 kwalitatieve woonentiteiten (appartementen) en een gelijkvloerse plint voor vrije beroepen.

Doordat het pand gekend staat als een **eengezinswoning** wordt de **woningtypetoets** doorlopen. De woning is geen te beschermen eengezinswoning (NVO is meer dan 220m²) en is niet gelegen in een binnengebied. Er zijn ook geen specifieke voorschriften betreft woningtype voorgeschreven. De woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welke woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

Het perceel is gelegen langsheen een weg die opgenomen is in de lijst B1 (**score 1**). In de onmiddellijke omgeving van het pand zijn minder dan de helft van de panden een eengezinswoning (**score 0**). Beide aanpalende panden zijn geen eengezinswoning (**score 0**). Het plan toont aan dat parkeren op de gelijkvloerse verdieping kan georganiseerd worden (**score 1**). Het mogelijk aantal bouwlagen is 3 (**score 1**). Gekeken naar de vorm van het terrein, het volume en de tuinzone is het perceel vooraan een moeilijke ontwerpogave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen (**score 1**). De totaalscore van de woningtypetoets bedraagt 4, dit wil zeggen dat er geen voorkeur is voor een bepaald woningtype. Het pand kan bijgevolg worden omgevormd naar een meergezinswoning.

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Handel en Horeca 2023 in de categorie "buurtwinkelgebied". In deze categorie zijn er geen beperkingen op functiewijzigingen. Bij zaken gelegen in het buurtwinkelgebied streven we naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent. De invulling op de gelijkvloerse verdieping voor **vrije beroepen** past binnen deze visienota. Een latere invulling moet wel van dien aard zijn dat deze de draagkracht van de buurt niet overstijgt.

Het pand wordt grondig verbouwd om van een eengezinswoning naar een meergezinswoning te komen. Er kan akkoord worden gegaan met de **interne verbouwingswerken**. De voorziene ruimtes zijn allen voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien. Alle woonentiteiten beschikken in de nieuwe toestand over een buitenruimte. Deze terrassen bevinden zich op een voldoende afstand van de aanpalende burens.

Het rooilijnendecreet laat toe om tot 14cm voor de rooilijn te komen in functie van **voorgevelisolatie**. Een inname van het openbaar domein laten we daarom enkel toe als er

meteen voldoende wordt geïsoleerd. We nemen daarvoor de warmteweerstand van het gebruikte isolatiemateriaal (Rd-waarde) als indicator. Voorgevelisolatie voor de rooilijn wordt pas toegestaan wanneer de Rd-waarde groter of gelijk is aan 3,0 m²K/W. In voorliggende aanvraag wordt de voorziene isolatie en dus de Rd-waarde niet meegegeven. Er kan bijgevolg gunstig advies worden verleend voor het plaatsen van voorgevelisolatie met afwerking zoals aangevraagd wanneer de Rd-waarde groter of gelijk is aan 3,0 m²K/W. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Indien de vereiste minimum warmteweerstand niet wordt gehaald, mag het isolatiepakket dikker worden voorzien, zo lang de 14cm (isolatie + afwerking) voor de rooilijn niet wordt overschreden. Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 meter breed blijven.

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking. Op het grondplan gelijkvloerse verdieping NT worden 3 raamopeningen in de zijgevel voorbij de huidige rooilijn geplaatst. Dit is niet aanvaardbaar en het plan moet in die zin aangepast worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Nieuwbouw 4 eengezinswoningen

Verder worden **4 eengezinswoningen** opgericht op het perceel achteraan, palend aan het bestaand park 'Luizengevecht'. Het perceel is gelegen in het toepassingsgebied van de [bouwblokvisie](#). De bouwblokvisie is een geïntegreerd afwegingskader voor dichtbevolkte wijken in de binnen- en kernstad dat resulteert in een evenwichtigere verweving tussen wonen, werken, groen en voorzieningen op wijkniveau en daarnaast onder meer ontmoeting, duurzame mobiliteit en de klimaattransitie ondersteunt door de doorwaadbaarheid te vergroten, ontmoetingsplekken te creëren en ontharding te stimuleren.

In de bouwblokvisie is opgenomen dat ontwikkelingen die grenzen aan een bestaand park - ongeacht de grootte van het projectgebied - meteen kunnen voorzien in wonen op voorwaarde dat er ook een uitbreiding van het bestaande park komt. Aangezien het naastgelegen park groter is dan 1.500 m², is het aantal mogelijke woningen in het binnengebied afhankelijk van de grootte van de bijkomende parkoppervlakte: namelijk 1 private woning per 150 m² park. Het woningtype is afhankelijk van de grootte van het projectgebied. Aangezien het projectgebied kleiner is dan 3.000m² kunnen enkel eengezinswoningen worden toegelaten in het binnengebied gelegen langsheen het park.

Voorliggend voorstel voorziet de realisatie van 4 eengezinswoning en de toevoeging van 600m² park aan het bestaande park 'Luizengevecht'. Bijgevolg voldoet deze aan de hierboven opgestelde richtlijnen vanuit de bouwblokvisie en kan het realiseren van 4 eengezinswoningen op deze locatie worden toegestaan.

De **nieuwbouwvolumes** zijn afwisselend 1, 2 à 3 bouwlagen hoog. Er werd bij de uitwerking van het ontwerp rekening gehouden met mogelijke inkijk naar de aanpalende burelen. De nieuwbouwvolumes bevinden zich op voldoende afstand van de aanpalende burelen waardoor de impact vrij beperkt is.

Aan de voorzijde langsheen de Papinestraat wordt een tuinmuur voorzien. Tijdens voortraject werd gevraagd deze voldoende transparant te voorzien zodat de connectie tussen de woningen en het openbaar domein blijvend wordt gegarandeerd. Daarom wordt via de **bijzondere**

voorwaarden opgenomen dat min. 50% van de muur vooraan volledige doorkijk mogelijk moet maken.

De eengezinswoningen worden kwalitatief ingericht. De voorziene ruimtes zijn allen voldoende groot en worden van genoeg daglichttoetreding voorzien. Op de gelijkvloerse verdieping wordt een kwalitatieve tuinzone ingericht, waarbij de connectie tussen de leefruimte en de buitenruimte aanwezig is. De ingerichte dakterrassen op de eerste verdieping bevinden zich op voldoende afstand van de directe burens.

De realisatie van een nieuw gedeelte **parkzone** bij het bestaand park 'Luizengevecht' is een mooie meerwaarde voor de buurt (zie ook hogere verwijzing naar de bouwblokvisie). De aanpassing aan het openbaar domein wordt als last opgelegd in deze vergunning en moet voldoen aan de voorwaarden die opgelegd zijn door de nutsmaatschappijen. Op het rioleringsplan staat bij de nieuwe woningen "De aanpassingswerken (incl. verlenging rioleringsstelsel tbv de individuele aansluitingen worden tot stand gebracht door beheerder Farys)." Deze werken zijn echter door de aanvrager zelf uit te voeren, hiervoor dient een technisch dossier ingediend te worden waarin de aanleg van de openbare rioleringsstrengen opgenomen is (in de Papinnestraat is dit een DWA-leiding, achteraan de woningen is dit een wadi en een RWA-leiding tot aan de reeds bestaande, openbare wadi in het park). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Mobiliteit

De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: vrije beroepen van 150m² NVO en 7 wooneenheden (2x 2 slaapkamerwoningen, 3x 3 slaapkamerwoningen, 2x 4 slaapkamerwoningen);
2. Ligging: groene zone;

Voor vrije beroepen zijn geen specifieke parkeerrichtlijnen beschikbaar. De parkeerrichtlijnen vragen 28 fietsparkeerplaatsen voor bewoners van de woningen. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers vallen onder de drempelwaarde. De parkeerrichtlijnen vragen 3 tot 7 autoparkeerplaatsen voor bewoners van de woningen. De autoparkeerplaatsen voor bezoekers vallen onder de drempelwaarde.

In het project zijn in totaal 40 fietsparkeerplaatsen voorzien volgens deze verdeling:

- Unit 0 –vrije beroepen NVO 150m²: 11 fietsparkeerplaatsen, waarvan 1 buitenmaats.
- Meergezinswoning met 2x drie-slaapkamerappartement en 1x twee-slaapkamerappartement: 11 fietsparkeerplaatsen, waarvan 1 buitenmaats
- Unit 1 – drie-slaapkamerwoning: 5 fietsparkeerplaatsen, waarvan 1 buitenmaats
- Unit 2 – vier-slaapkamerwoning: 5 fietsparkeerplaatsen
- Unit 3 – twee-slaapkamerwoning: 3 fietsparkeerplaatsen
- Unit 4 – vier-slaapkamerwoning: 5 fietsparkeerplaatsen

In het project worden autoparkeerplaatsen voorzien door de aankoop van 4 autoparkeerplaatsen in de Papinnestraat. Er is een notarieel attest van aankoop meegeleverd met de omgevingsaanvraag.

De motivatie van de aanvrager: *“Concreet zal er aan de parkeerrichtlijn worden voldaan doordat het project aan de overzijde van de Papinnestraat vier autostaanplaatsen heeft aangekocht. Om het nieuwe project te kunnen realiseren zullen er dus vier autoparkeerplaatsen worden voorzien. Er zijn met andere woorden vier autostaanplaatsen gekocht aan de overkant van de Papinnestraat. Van deze vier autostaanplaatsen zijn er twee die in dubbel gebruik zullen toegepast worden, zodanig het gedeelte ‘vrije beroepen’ overdag twee staanplaatsen heeft en die ’s avonds gebruikt worden door bewoners van de wooneenheden.”*

De voorziene aantal fietsparkeerplaatsen en autoparkeerplaatsen voldoen om de mobiliteitsnoden van het project op te vangen, indien dubbel gebruik van de autoparkeerplaatsen wordt gegarandeerd.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als ‘beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact’, in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Uitvoering:

De uitvoering van de fietsenstalling voldoet aan de richtlijnen, met uitzondering van de benodigde breedte voor de deuropeningen. Deuropeningen naar een fietsenberging moet breed genoeg zijn om op een comfortabele manier te kunnen betreden. Bij kleinere fietsenbergingen kan een deuropening met een vrije doorgang van 110cm volstaan.

De deuropeningen naar de fietsstalmogelijkheden voor de individuele woningen betreft 99cm.

De toegang naar de fietsenberging voor de vrije beroepen bedraagt 105cm. De toegang naar de fietsenberging voor de meergezinswoning bedraagt 110cm.

Het is wenselijk de deuropeningen voldoende breed uit te voeren. Het tekort aan voldoende breedte voor de vrije beroepen kan echter als aanvaardbaar beoordeeld worden gezien het een beperkt tekort is en er ook 3 fietsparkeerplaatsen bereikbaar zijn op de patio via een wel voldoende brede deuropening (118cm). Er is hier ook ruimte voor een buitenmaatse fiets.

De breedte van de toegangsdeuropening in het hekwerk van de individuele woningen voldoet niet. Via de **bijzondere voorwaarden** wordt daarom opgenomen dat de deuropeningen een minimale vrije doorgangsbreedte moeten hebben van 110cm. Op die manier kunnen de fietsen op een comfortabele manier worden geplaatst.

De uitvoering van de autoparking wordt niet beoordeeld, gezien er parkeerplaatsen aangekocht in een nabijgelegen perceel.

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_2024132898 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 verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met gelijkvloerse handelsfunctie naar een meergezinswoning met gelijkvloerse ruimte voor vrij beroep en het bouwen van 4 eengezinswoningen aan de heer Anthony De Scheerder, de heer Bob Vandenbogaerde, de heer Pascal De Scheerder en mevrouw Valérie De Scheerder gelegen te Bevrijdingslaan 22, 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 met betrekking tot de private delen

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

-Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 maart 2025 met kenmerk 074003-002/PV/2025):

Bijzonder aandachtspunt: Er wordt benadrukt dat de eengezinswoningen dienen geadresseerd te worden op de Papinnestraat. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

-Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 december 2024 onder ref. AD-24-1306). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Contact met de straat

De connectie tussen de eengezinswoningen en de straatzijde moet blijvend gegarandeerd worden. Minimaal 50% van de muur tussen de woningen en het openbaar domein moet volledige doorkijk tussen de eengezinswoningen en de openbare weg mogelijk maken en mag niet gesloten zijn door beplanting en/of enige materialisatie.

Mobiliteit

De breedte van de toegangsdeuropening in het hekwerk van de individuele woningen moet minimaal 110cm zijn. Op die manier kunnen de fietsen op een comfortabele manier worden geplaatst.

De aangekochte parkeerplaatsen mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen bewoners, werknemers en bezoekers van het project te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.

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.

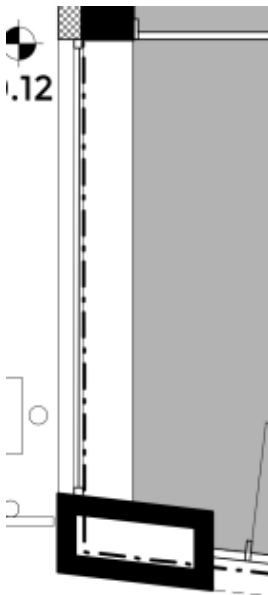
Gevelisolatie

De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14cm.

Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,20m breed blijven.

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking. Het plan gelijkvloerse verdieping nieuwe toestand moet in die zin aangepast worden voor 3 raamopeningen in de zijgevel.



Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10cm

doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40cm boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25cm boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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 is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put per woning. 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 rioleringssysteem aangesloten te worden.

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

Openbaar domein

Opbouw:

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.

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.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

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

Openbare verlichting

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de verlichtingspaal voor het perceel moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Voorwaarden met betrekking tot het bestaand en nieuw openbaar domein

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

-Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 maart 2025 onder ref. 5000094558). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

-Proximus

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 december 2024 onder ref. JMS 632078). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

-WYRE

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 december 2024 onder ref. 25173491). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

-Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 december 2024 onder ref. AD-24-1306). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Bomen en over te dragen parkzone

- Om de impact op de bomen te beperken dienen de sloop- en bouwwerkzaamheden alsook de aanlegwerken van de infiltratievoorziening onder begeleiding van een boomdeskundige ETW uitgevoerd te worden
- Na de bouwfase van de woningen zal de afbraak van de tuinmuur en verwijdering van de funderingen onder begeleiding van een boomdeskundige ETW dienen uitgevoerd te worden.
- Er dient een technisch dossier te worden ingediend (conform richtlijnen Stad Gent) ter goedkeuring voor de werken in de over te dragen en bestaande groenzone. Na uitvoering van de werken aan het toekomstig openbaar domein en voorafgaand aan de kosteloze overdracht, moet een rondgang met de Groendienst van Stad Gent gebeuren.
- Indien een bemaling noodzakelijk is, dient een BEA opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW om de impact van verdroging op de omliggende bomen te beperken.

Openbare riolering

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanpassing openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de riolering in functie van het project aan te passen op eigen kosten zoals aangegeven op de plannen en aangepast aan de voorwaarden.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn waar nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen. Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeenkomen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je [hier](#). Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent

- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonplannen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

Artikel 4:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_ 2024132898**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Uitzetten bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>.

Huisnummering

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

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

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: 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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Het straatnaambord dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Voor het eventueel wegnemen van het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, 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 per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal het verkeersbord 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 Retributie Stedelijke Ontwikkeling in het zoekveld).

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

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 ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels

bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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.

2025_CBS_04451 - OMV_2024132898 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met gelijkvloerse handelsfunctie naar een meergezinswoning met gelijkvloerse ruimte voor vrij beroep en het bouwen van 4 eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Bevrijdingslaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024132898

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_039_G_B_1.pdf	XI4lQRuMwDKI2EuRkxHFsg==
BA_039_G_B_2.pdf	q6cR+v7EMuV5g7sJFA5T8g==
BA_039_G_B_3.pdf	YSzFaemZxRBMwkYPPV6FtQ==
BA_039_G_B_4.pdf	lPuCTdwsbywqNFGVCSs8Tg==
BA_039_G_B_5.pdf	ew6XtRSfKbc4WkKllrJ9ew==
BA_039_G_B_6.pdf	eX2vjF9u8CNKyNw9bej0wQ==
BA_039_G_N_1.pdf	8sNm5il31lqfF74HPBYDHQ==
BA_039_G_N_2.pdf	rXanmSrJr8k/+tISjB4WUw==
BA_039_G_N_3.pdf	2hhH43xdwBmIzE5lPHGnew==
BA_039_G_N_4.pdf	3ew3lb5dKa83weo0l8jlHA==
BA_039_G_N_5.pdf	9q3P1UhCcBl3tGc0rjTzmw==
BA_039_G_N_6.pdf	zFbmTFU4lFyOZJM3lr03Ng==
BA_039_I_B_1.pdf	DbGc2bDmBg+LYfVKHloZOw==
BA_039_I_N_1.pdf	QRoO0pgT5rpOj8VefJlRaQ==
BA_039_L_B_1.pdf	dprMZ2YlFy8Pkww19+4QRg==
BA_039_P_B_1.pdf	llarU11Kv2VfTDrGcnf29Q==
BA_039_P_B_2.pdf	c1ilw70hfZkRAA0PW2PIFA==
BA_039_P_B_3.pdf	6pKFVdt0xRxCdXdWx26nrg==
BA_039_P_B_4.pdf	Zg8KEB+qMr+l102QYJUHyQ==
BA_039_P_B_5.pdf	Unclvl1GQnl3oTNGpSmQXg==
BA_039_P_B_6.pdf	Xn6N3aX1K7UV45Ni9rQ5zg==
BA_039_P_N_1.pdf	hR2pKJVxxNFqXXePrnUF9w==

BA_039_P_N_2.pdf	mJf1W7FowEnLwtI5ChA/FA==
BA_039_P_N_3.pdf	rAdSZguPRsEQ34K14ZMK1Q==
BA_039_P_N_4.pdf	vZm4nazgrG/myrvqgkJFkQ==
BA_039_P_N_5.pdf	/abkSmVT6a/jyC3V2Tom2A==
BA_039_P_N_6.pdf	EGlQabSDVKLjRAFGiMonyA==
BA_039_S_B_1.pdf	6a57Abw/mN22TAjAHC6MNQ==
BA_039_S_N_1.pdf	NCbWTNiM3J58ftZ513WY7Q==
BA_039_S_N_2.pdf	C+7lW387iMVNc92rwlXHsA==
BA_039_S_N_3.pdf	1Csyt0QW5Qrub4fnVSj9ww==
BA_039_S_N_4.pdf	SLG0/H0Y+5Z+IB048axFxQ==
BA_039_S_N_5.pdf	dO4jjomldBLQ3JJDEOu/kQ==
BA_039_S_N_6.pdf	evm4gEaiy8o07gc96HmoYA==
BA_039_S_N_7.pdf	O20qySuwMliYOwfesQh3gg==
BA_039_S_N_8.pdf	4OIoBMC/EJUU7N4Y0Zk2jA==
BA_039_S_N_9.pdf	WRe7pjQcoook1o/4w6GIhQ==
BA_039_T_B_1.pdf	T33Gw5kt5E8vr4z9trbogA==
BA_039_T_N_1.pdf	xleQ3pypLsD9hLZvBovMNg==