



2025_CBS_04598 OMV_2023139237 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging, renovatie en restauratie van een als monument beschermde leegstaande LOODS 20 tot een multifunctioneel gebouw met ruimtes voor 24 woonentiteiten, 21 ruimtes voor ambacht en kleinbedrijf, het inrichten van de aanpalende private buitenruimte en de restauratie en reconstructie van het historisch hekwerk - zonder openbaar onderzoek - Kopenhagenstraat, Santospad en Voorhavenkaai, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen; 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

DE GENTSE VOORHAVEN BVBA met als contactadres New-Yorkstraat 4 bus 001, 9000 Gent en VIVALDI BVBA met als contactadres New-Yorkstraat 4 bus 001, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023139237) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de functiewijziging, renovatie en restauratie van een als monument beschermde leegstaande LOODS 20 tot een multifunctioneel gebouw met ruimtes voor 24 woonentiteiten, 21 ruimtes voor ambacht en kleinbedrijf, het inrichten van de aanpalende private buitenruimte en de restauratie en reconstructie van het historisch hekwerk
- Adres: Kopenhagenstraat, Santospad en Voorhavenkaai, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 3417Z

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving

De site van voorliggende aanvraag omslaat 1 perceel en bestaat uit een loods (bebouwing) en een omliggende (oost- en zuidkant) pleinzone op maaiveldniveau. De loods bevindt zich langs de kademuur van de Voorhaven, ten noorden van de Kopenhagenstraat. Het perceel is toegankelijk via de Kopenhagenstraat (zuidelijke kant) en de Voorhavenkaai. Langsheen de oostelijke kant van het perceel ligt het Santospad, de loods en deze openbare weg worden van elkaar afgescheiden via de private buitenruimte en het historische hekwerk. Het perceel van aanvraag is niet direct toegankelijk via dit Santospad.

De loods betreft de eerste in de rij van 3 gelijkaardige loodsen, namelijk loods 20. Loods 22 en 23 (bij de New-Yorkstraat) werden reeds eerder verbouwd en gerenoveerd. Tussen loods 20 en 22 bevindt zich een open ruimte, ingericht als park/speelzone met een pergolastructuur (voormalige loods 21).

Beschrijving van de erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand “Voorhaven: havenloods 20 met schippers- en brandpomp” is beschermd als monument bij MB van 20/11/1996. De omheining met gietijzeren zuiltjes en de havenkranen 15 en 22 zijn beschermd als monument bij MB van 20/11/1996.

Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht “Tolhuis en Voorhaven”.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 86176).

De havenloods nummer 20 met inbegrip van de schippers- en brandpomp is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- historische waarde **in casu** *architectuurhistorische waarde* als voorbeeld van een loods, uit door J. Cockerill geleverde materialen afkomstig van gebouwen op de Antwerpse Wereldtentoonstelling (1885), opgetrokken circa 1891-92; met goed bewaarde kenmerken inzonderheid: funderingen van een kelderverdieping, polonceauspanten,

skeletbouw met ijzeren vakwerk liggers, een betonnen vloer op golvend plaatijzeren wanden bestaand uit gegalvaniseerd golvend plaatijzer.

- industrieel-archeologische waarde **in casu architectuurhistorische waarde** als voorbeeld van een loods, uit door J. Cockerill geleverde materialen afkomstig van gebouwen op de Antwerpse Wereldtentoonstelling (1885), opgetrokken circa 1891-92; met goed bewaarde kenmerken inzonderheid: funderingen van een kelderverdieping, polonceauspanten, skeletbouw met ijzeren vakwerk liggers, een betonnen vloer op golvend plaatijzeren wanden bestaand uit gegalvaniseerd golvend plaatijzer.

De omheining met gietijzeren zuiltjes op een lage onderbouw van het haventerrein (ten noorden, oosten en zuiden) is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- historische waarde **in casu architectuurhistorische waarde** als voorbeeld van een omheining van een haventerrein volgens de in 1880-85 gangbare methode en stijl.
- industrieel-archeologische waarde: **in casu architectuurhistorische waarde** als voorbeeld van een omheining van een haventerrein volgens de in 1880-85 gangbare methode en stijl.

Beschrijving van de bestaande toestand

Loods 20 is één van de markante panden met industrieel archeologische waarde aan de kade in de nieuwe voorhavensite.

De bestaande toestand laat zich kenmerken door een geklinknagelde staalstructuur waarvan de footprint 42,80 x 96,00 m bedraagt. Deze staalstructuur werd opgetrokken op een bakstenen sokkel met een hoogte van 1,10 m. De sokkel kent volgende dimensionering: 40,80 m x 100,22 m. Langs de oostzijde loopt een doorgaand spoor door de staalstructuur en naast de bakstenen sokkel. Kenmerkend zijn de twee geschakelde tentdaken met Polonceauspanten en bovenlicht waarvan de kroonlijst- en nokhoogte respectievelijk 9,20 en 14,53 m bedraagt. De gevelvlakken kennen geen invulling en zijn dus volledig open.

De staalstructuur en de dakbedekking werden reeds deels casco gerenoveerd in afwachting van een nieuwe invulling.

De loods staat vrijstaand op de site waarbij deze zich inplant op de noordelijke en westelijke perceelsgrens. Bijgevolg bevinden er zich nog open ruimten/pleinzones langsheen de oost- en zuidzijde van de loods. Deze zijn ingericht met kasseien. Langsheen de westzijde van de loods, en het perceel, loopt de Voorhavenkaai.

In 2017 werd een weigering afgeleverd voor de invulling van loods 20 (2017/01142 Dig). Dit omwille van de strijdigheid met de verordenende plannen (het RUP), de stedelijke verordeningen (het Algemeen Bouwreglement) en ongunstige adviezen (Brandweer, Agentschap Onroerend Erfgoed (deels ongunstig) en mobiliteit). Voorliggende aanvraag betreft gelijkaardige handelingen, namelijk de verbouwing en herbestemming van loods 20, en probeert aan vorige weigeringsgronden tegemoet te komen.

Verder werd er in 2017 een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de restauratie en reconstructie van het historisch hekwerk (2017/01140 Dig). Zo werden de poorten uit de vergunning gesloten wegens onvoldoende info. Deze vergunning werd niet aangevat en is reeds vervallen. Voorliggende aanvraag herneemt deze stedenbouwkundige handelingen.

Later werd in 2023 (OMV_2022140797) een weigering afgeleverd voor een gelijkaardige aanvraag, namelijk 'de functiewijziging, renovatie en restauratie van een als monument beschermde leegstaande loods 20 tot een multifunctioneel gebouw met 24 woonentiteiten, 22 ruimtes voor ambacht en kleinbedrijf'. Deze aanvraag probeerde reeds een antwoord te bieden aan de eerdere weigeringsgronden, echter waren er nog te veel strijdigheden met het RUP, de Watertoets en het Algemeen Bouwreglement. Bovendien waren er ongunstige externe adviezen (Brandweer en Agentschap Onroerend Erfgoed), waardoor de aanvraag geweigerd diende te worden.

Vanuit de stad werd toen geopperd om een overleg in te plannen met de betrokken diensten om de strijdigheden op te lossen en afgestemde keuzes te maken.

Deze overlegmomenten hebben plaatsgevonden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een functiewijziging, renovatie en restauratie van een als monument beschermde leegstaande loods 20. Dit tot een multifunctioneel gebouw waarbij het gelijkvloers wordt ingericht met 21 ruimten voor ambacht en kleinbedrijf en er op de verdiepingen 24 woonentiteiten worden voorzien. Daarnaast wordt de aanpalende private buitenruimte (op het maaiveld) heringericht en de restauratie en reconstructie van het historisch hekwerk aangevraagd.

1/ LOODS 20

De als monument beschermde staalstructuur blijft volledig behouden en zal worden gerestaureerd op een oorspronkelijke wijze nl. te vervangen onderdelen worden naar oorspronkelijk model gerestaureerd.

De loods bestaat uit 3 niveaus, waarvan 1 ondergronds. Het gelijkvloerse en 1^e niveau hebben op heden geen invulling, m.u.v. 2 trappenkokers.

Volgende aanpassingen aan de loods worden voorzien, opgesomd per niveau:

Funderings- en kelderniveau:

De bestaande keldervloer ligt op 1m52 onder het maaiveld (kasseien), deze vloerpas blijft in de nieuwe toestand behouden. De vloer wordt overal vervangen met een polybeton. In de afgesloten opslagruimten wordt er een vloeropbouw met isolatie en gepolierde chape voorzien.

Ten opzichte van de aanvraag in 2023 wordt er nu geen uitbreiding meer voorzien van het kelderniveau (langs de oostzijde van het gebouw).

In de bestaande keldertoestand zijn er 2 rijen kamers. Deze werden teruggetrokken, t.o.v. de zijgevels/funderingswanden, ingeplant. Centraal in het kelderniveau werd ook een loopas behouden, hierin bevinden zich de huidige trapconstructies. Deze bestaande kamerindelingen (20 in totaal) op het kelderniveau blijven behouden. Elk van deze kamers hebben een netto-vloeroppervlakte van 92,50 m². Een van deze kamers wordt onderverdeeld in 12 troax bergingen. Aan de westzijde van de kelderverdieping (buitenmuur) worden gelijkaardige bergingen voorzien, zo zijn er in totaal 39 afsluitbare berg ruimten. Een andere kamer (waarin zich ook lift 3 bevindt) wordt in kleinere ruimten opgedeeld, namelijk tellerlokalen en schachten. Langs de oostzijde van het kelderniveau worden twee zones met fietsenbergingen voorzien, goed voor 59 en 76 fietsparkeerplaatsen (respectievelijk voor werknemers en bewoners). Langs de noord- en zuidzijde bevinden zich 2 grotere openruimten (noordzijde: ca. 180 m², zuidzijde: ca. 270 m²), die de bestemming 'keldergang' krijgen.

De 20 ruimten krijgen allen een bestemming als 'opslagruimte', ondersteunend aan de bovenliggende ruimten. Of worden voor technische doeleinden (warmtepomp, beoveld, afvalberging) gebruikt.

Overigens wordt het kelderniveau via elke gevel toegankelijk gemaakt door plaatsing van nieuwe trappen in de bestaande openingen. Zo zal de kelder via elke gevel (noord, oost, zuid en west) toegankelijk zijn. Aan de kopgevel van de zuidkant wordt er een nieuwe constructie voorzien waarin een trap en fietslift zijn vervat. Aan de oostgevel wordt ook een fietslift voorzien. Deze constructies bevinden zich buiten de sokkel.

Er worden verschillende ondergrondse constructies (septische put, pompputten, hemelwaterput) voorzien in het kader van waterhuishouding op de site. Er wordt een septische put van 37000 liter, een hemelwaterput 175000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 470 m² voorzien. De overstort van deze wadi wordt aangesloten op de openbare riolering.

Gelijkvloers:

Het gelijkvloerse niveau bevindt zich in bestaande toestand op 1m35 boven het maaiveldniveau. De bestaande vloerafwerking (boven de historische gewelven van het kelderniveau) wordt overal verwijderd. Deze wordt opnieuw afgewerkt (met isolatie en gepolierde beton in de binnenruimten en met gepolierde afhellende beton in de buitenruimte) waardoor de nieuwe pas op 1m40 komt te liggen.

De bestaande sokkel blijft integraal behouden. Daarnaast wordt ook een beperkte uitsprong in de sokkel langsheen de zuidzijde verwijderd. Dit betreft een gemetselde constructie van in 2005. Verder worden er langsheen de oostelijke zijde van de loods (kant Santospad) drie nieuwe trappenconstructies voorzien. Deze bieden toegang vanaf het maaiveld naar het sokkelniveau/gelijkvloers. De centrale trap (gekoppeld aan de nieuwe fietslift) biedt ook toegang tot het sokkelniveau, waarna deze (via het sas) toegang biedt tot de gemeenschappelijke gang van de bovenliggende woonentiteiten.

Het ontwerp voorziet het toevoegen van een teruggetrokken glazen gaanderij waardoor er een wandelpad (minimum doorgangsbreedte 2,20 m) rondom de loods, op de sokkel, mogelijk wordt gemaakt. De twee -bestaande- trappenkernen die zich centraal in de loods bevinden lopen door van de kelder tot de 1^e verdieping. Beide trappenconstructies bevinden zich in een commerciële ruimte en geven toegang tot de ondergrondse keldergang. De originele trap naar de 1^e verdieping blijft behouden maar geeft geen toegang tot dit niveau. Deze zijn louter een 'zichttrap' in een lichtkoker.

Op de kopse kanten (noord- en zuidzijde) worden telkens één nieuw traphuis voorzien, deze bieden enkel toegang tot het 1^e niveau.

Verder worden er op dit niveau 21 ruimtes gecreëerd met de functie 'ambacht en kleinbedrijf' waarvan de oppervlaktes divers zijn (tussen de 85 m² en 256 m²). Dit geeft een totale oppervlakte van ca. 2.950 m² voor de functie 'ambacht en kleinbedrijf' op dit niveau. Elk van deze 21 ruimtes trekken licht via minimum 1 zijde die gelegen is langsheen de glazen gaanderij. Er worden geen reca- of kleinhandel functies voorzien.

Rondom het gelijkvloerse niveau worden geperforeerde panelen of rolluiken voorzien. Dit op ca. 2m (noord-, zuid- en westzijde) en gelijk (oostzijde) met de sokkelwand, tussen de bestaande kolommen. Langsheen de noord- en zuidzijde zullen dit vaste panelen betreffen, met eenzelfde geperforeerd uitzicht. Langsheen de lange zijgevels (oost- en westzijde) betreffen dit rolluiken die 's avonds de wandelgang kunnen afsluiten en die bij brand kunnen opengaan.

Bovengrondse lagen:

Boven op de bestaande staalstructuur (pas 5m42) wordt een nieuwe constructieve, isolerende vloer en afwerking voorzien. Hiermee zal de pas van de 1^e verdieping op 5m88 komen te liggen. Daarnaast voorziet het ontwerp in een extra vloerpas die ongeveer gelijkligt met de aanzet van de tentdaken. De vloerpas van de 2^e verdieping bedraagt 9m23.

Op de 1^e en 2^e verdieping worden er 24 duplex appartementen voorzien. Deze worden naar dezelfde analogie als de kelderruimten ingedeeld. Zo wordt er 1 centrale gemeenschappelijke gang voorzien die de noord-zuid as volgt en zullen de woningen zich telkens langsheen de oost of westgevel van de loods bevinden. Langsheen elke gevel worden telkens 12 entiteiten ingeplant.

De bovenliggende woonentiteiten zijn toegankelijk gemaakt via 3 nieuwe circulatiekernen. Waarvan 2 trappenkokers zich bevinden op het einde van de centrale gang (noord- en zuidzijde) en één trappenkoker en lift zich centraal langsheen de oostgevel bevindt.

Elk appartement trekt exclusief licht langsheen 1 zijde van hun woning (oost of westgevel) met uitzondering van de 4 hoekentiteiten, deze trekken licht langsheen de oost- of westgevel en de noord- of zuidgevel. Ook op dit niveau (zoals op het gelijkvloerse niveau) worden de glasgevels teruggetrokken voorzien t.o.v. de oost en westgevel, deze springen namelijk 3m30 in achter de bestaande staalkolommen (dit bedraagt ca. 6m30 achter het uiterste punt van de luifels). De vrije hoogte op het 1^e niveau bedraagt 3m10, die op het niveau erboven is divers omwille van de tentdaken.

Omwille van het teruggetrokken karakter van de buitengevel van de appartementen wordt er langsheen de voorzijde van deze units een buitenruimte gecreëerd. Deze private buitenruimtes hebben een diepte van 3m30 en zijn zo breed als de appartementsbreedte (variërend van welk soort unit). Tussen elk terras wordt een zichtscherm en kleine opbergruimte voorzien met een minimale hoogte van 2m10. De nieuwe vloerconstructie (2^e niveau) wordt niet doorgetrokken over de terrasruimten.

Volgende duplexwoningen worden voorzien:

unit	Aantal slaapkamers	Netto vloeroppervlakte	Oppervlakte buitenruimte
L1.01	2 slaapkamers	187,50 m ²	25 m ²
L1.02	3 slaapkamers	231m ²	27 m ²
L1.03	3 slaapkamers	226,50 m ²	27 m ²
L1.04	2 slaapkamers	215,50 m ²	27 m ²
L1.05	2 slaapkamers	215,50 m ²	27 m ²
L1.06	2 slaapkamers	215,50 m ²	27 m ²
L1.07	1 slaapkamer	178,5 m ²	27 m ²
L1.08	2 slaapkamers	215,50 m ²	27 m ²
L1.09	2 slaapkamers	215,50 m ²	27 m ²
L1.10	3 slaapkamers	226,5 m ²	27 m ²
L1.11	3 slaapkamers	231 m ²	27 m ²

L1.12	2 slaapkamers	187,5 m ²	25 m ²
L1.13	2 slaapkamers	175 m ²	25 m ²
L1.14	1 slaapkamer	215 m ²	27m ²
L1.15	1 slaapkamer	215 m ²	27 m ²
L1.16	2 slaapkamers	221 m ²	27 m ²
L1.17	2 slaapkamers	222 m ²	27 m ²
L1.18	3 slaapkamers	230 m ²	27 m ²
L1.19	3 slaapkamers	230 m ²	27 m ²
L1.20	2 slaapkamers	222 m ²	27 m ²
L1.21	2 slaapkamers	221 m ²	27 m ²
L1.22	1 slaapkamer	215 m ²	27 m ²
L1.23	1 slaapkamer	2150 m ²	27 m ²
L1.24	2 slaapkamers	175 m ²	25m ²

In totaal worden er van de 24 woonentiteiten:

- 21% 1 slaapkamer appartementen voorzien (5 stuks)
- 54% 2 slaapkamer appartementen voorzien (13 stuks)
- 25% 3 slaapkamer appartementen voorzien (6 stuks)

Langs de buitenzijde van deze 2^e bouwlaag (zone tussen 5m48 en 9m31) worden vaste geperforeerde aluminium golfplaten voorzien. Deze worden ingeplant langs de buitenzijde van de terrassen, in het verlengde van de buitenste stalen kolommenstructuur. Deze vaste panelen hebben een vaste terugkomende frequentie voor de langse gevels (oost- en westzijde). Zo zal telkens (links en rechts) van elke stalen kolom een paneel van 2m25 worden voorzien. Dit geeft vaste vlakken van 4m75 en openingen van 3m40.

De korte gevels (noord- en zuidkant) worden voorzien van panelen en openingen die zijn afgestemd op het achtergelegen buitenschrijnwerk.

Dakwerken:

De bestaande tentdaken blijven qua volumetrie integraal behouden. Echter wordt de dakvlakbedekking die zichtbaar is vanaf het openbare domein (nu met zinken leien) aangepast naar een zinken roevendak. Op het dakvlak plan staan ook (rondom de kroonlijst en tussen de twee tentdaken) zones ingetekend die niet zichtbaar zijn vanaf het openbare domein dit omwille van de typische vormgeving van de overstekende luifels en tentdaken. Deze zones worden uitgewerkt in EPDM en worden mogelijk geacht voor de plaatsing van zonnepanelen.

Verder worden er ook uitsparingen voorzien in de bestaande daken. Zo worden de terraszones naar boven geprojecteerd en wordt hierboven geen dakbedekking voorzien. Dit geeft als gevolg dat de terrassen niet overdekt zullen zijn.

Voor het overige worden er dakvlakvensters voorzien in de twee binnenste dakvlakken (grenzend aan de middelste dakgoot). Deze dakvlakvensters bieden extra licht aan de onderliggende kamers van de woonentiteiten. Verder wordt er ook 1 grote lichtstraat voorzien boven de historische, meest noordelijke, trapconstructie. Ook komen er nog 2 ontrokkingsluiken boven de noordelijke en zuidelijke trappenkoker.

Daarnaast worden de bestaande lichtstraten die zich in de beide nokken bevinden vervangen door een nieuwe lichtstraat met dezelfde afmetingen. Deze nieuwe lichtstraten komen 16cm hoger te liggen dan de bestaande en hebben verticaal opendraaiende vlakken.

2/ BUITENRUIMTE/OMGEVINGSAANLEG

Aanpalende buitenruimte:

Het project heeft langsheen de oost- en zuidzijde van de loods een buitenruimte. Deze bakent zich af vanaf de sokkel van de loods tot het historisch hekwerk, goed voor ca. 3.378m². Deze bestaande verharding bestaat uit een kasseiverharding die zal worden heraangelegd. Verder blijven de beschermde spoorrails behouden.

De sokkel van de loods is toegankelijk langsheen elke zijde:

- Noordzijde: 2 nieuwe trappen via doorbrekingen in de sokkel (*zie beschrijving hierboven*)
- Oostzijde: 5 nieuwe trappen als extensie en via doorbreking van de sokkel (2 naar kelderniveau en 3 naar sokkel) (*zie beschrijving hierboven*)
- Zuidzijde: een nieuwe trappenconstructie in de private buitenruimte (incl. lift) die toegang biedt tot de kelder en een trap in de sokkel (naar de kelder)
- Westzijde: 6 trappen die uitgeven op de Voorhavenkaai (openbaar domein) waarvan 3 toegang bieden tot de kelder en 3 tot de sokkel (bestaande en nieuwe trappen)

De trappenconstructie bevindt zich aan de zuidwestelijke hoek van de sokkel en biedt ruimte aan een fietslift (stopplaats kelder, maaiveld en sokkel) en trap tot de kelder. Deze constructie is 12,50 m lang en bevindt zich op 2 m van de sokkel. In deze trappenpartij bevindt zich geen fietsgoot.

Op de zuidwestelijke hoek (evenwijdig aan de zuidgevel) van deze trappenconstructie wordt er een muur/borstwering voorzien. Deze heeft een lengte van 7 m en een hoogte van 1m40 (komt ca. even hoog als sokkel). Hierop wordt de beschrijving "LOODS 20" voorzien in zichtbeton. Hierachter bevinden zich een 27-tal brievenbussen.

De afbakening van het private domein (rooilijn) wordt gematerialiseerd met een afboordingsprofiel in arduin. Het bovenpeil loopt gelijk met het maaiveld van de kasseien (cfr. Loods 22).

Historisch hekwerk en poorten:

Verder wordt het bestaande historische hekwerk (waarvan de restauratie werd afgerond in najaar 2005) deels gerestaureerd en verder vervolledigd ook worden de historische poorten wederopgebouwd.

De herplaatsing van dit hekwerk met poorten bevindt zich enkel langs de zuidzijde van loods 20, parallel met de Kopenhagenstraat. Zo zullen er in totaal opnieuw 3 dubbele poorten worden geplaatst, op het eigen private domein, in de zuidoosthoek van het perceel.

Het poortgeheel zal bestaan uit 3 dubbel opendraaiende poorten, waarvan de 2 linkse worden uitgelijnd op de assen van de historische spoorlijnen. Deze twee poorten worden verbonden met een vaste kolom. De middelste poort en meest rechtse poort van poortgeheel B worden verbonden met een hekwerk inclusief metselwerk.

Op de plannen wordt aangegeven dat deze 3 poorten steeds permanent open zullen staan.

Waterhuishouding:

In het oosten van de private buitenzone (waaronder de gasleiding zich bevindt) wordt een vergroende en ontharde infiltratiezone (470 m²) aangelegd. Dit naar analogie met het aanpalende Voorhavenpark (vroegere loods 21).

Openbaar domein:

Het ontwerp voorziet enkele beperkte aanpassingen aan het openbaar domein, namelijk de Voorhavenkaai. Zo worden er constructies verwijderd en aangepast (zie omgevingsaanleg) waardoor een herstel van het openbaar domein noodzakelijk is.

Verder wordt een suggestie van autostaanplaatsen en aanplanting van bomen gesuggereerd langsheen het Santospad. Dit betreft geen onderwerp van de aanvraag en wordt ook niet verder behandeld in deze aanvraag.

3/ MOBILITEIT

Op het terrein van loods 20 zelf worden in totaal 20 autostaanplaatsen voorzien, langsheen het zuidelijk hekwerk en de sokkel. Aanvullend hierop werden er 50 ondergrondse autostaanplaatsen en 2 motorenparkeerplaatsen voorbehouden voor deze projectsite. Deze bevinden zich op de aanpalende site in de parking van Kobenhaven, toegankelijk via de Kopenhagenstraat. Deze 52 staanplaatsen werden aangekocht, een bewijs hiervan werd toegevoegd aan de omgevingsaanvraag.

Bijgevolg wordt het project in totaal voorzien van 70 autostaanplaatsen en 2 motorenparkeerplaatsen.

Overigens worden er 48 fietsenstaanplaatsen voorzien op het maaiveld (overdekt door de luifel en niet afgesloten) en 135 fietsen in de kelder. In deze fietsplaatsen is ook ruimte voorzien voor buitenmaatse fietsen.

Aan de oostgevel wordt een drop-off zone voorzien voor de bewoners (vlak bij de inkomhal van de woningen) en een laad- en loszone (zuidoosthoek) voor de ruimten voor ambacht en kleinbedrijf.

Er is geen doorgaand gemotoriseerd verkeer (m.u.v. hulpdiensten) mogelijk vanuit het projectgebied naar de Voorhavenkaai of Voorhavenpark. Op de rooilijnen worden palen en een afboordingsprofiel voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 08/02/2018 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een bronbemaling ivm rioleringswerken. (OMV_2018011606)

* Op 08/03/2018 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling aan de voorhavenkaai te gent - wegenis- en rioleringswerken voor opdrachtgever stad gent. (OMV_2018014621)

* Op 23/02/2023 werd een weigering afgeleverd voor een functiewijziging, renovatie en restauratie van een als monument beschermde leegstaande loods 20 tot een multifunctioneel gebouw met 24 woonentiteiten, 22 ruimtes voor ambacht en kleinbedrijf, het inrichten van aanpalende private buitenruimte, een ondergrondse uitbreiding voor technieken en de restauratie en reconstructie van het historisch hekwerk + het exploiteren van een transformator voor de site loods 20. (OMV_2022140797)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 05/02/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van havenloodsen. (1989/1055)
- * Op 19/10/2017 werd een vergunning afgeleverd voor restauratie en reconstructie historisch hekwerk. (2017/01140 Dig)
- * Op 16/11/2017 werd een weigering afgeleverd voor project loods 20. (2017/01142 Dig)
- * Op 27/02/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de omgevingsaanleg loods 21. (2017/01184 Dig)
- * Op 26/07/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de infrastructuurwerken t.b.v. de omgevingsaanleg van een deel van de voorhavenkaai (site nieuwe voorhaven) en alle bijhorigheden. (2016/01165)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

3.1. Ivago

Voorwaardelijk gunstig advies van **Ivago** afgeleverd op 9 mei 2025:

Het gebruik van afvallokalen met rolcontainers kan zeker. De lokalen hoeven niet per se gescheiden te worden voor bedrijfs- en particulier afval, wel moeten er verschillende containers voor beiden zijn. Bedrijfsafval mag in geen geval gestort worden in containers voorzien voor particulier afval. Grootte van het te voorziene afvallokaal zal afhangen van de volumes van de te gebruiken rolcontainers. Hou er verder rekening mee dat de rolcontainers moeten worden aangeboden op een aanbiedplek thv de rooilijn en de openbare weg.

3.2. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 april 2025 (ref: 2023139237):

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

Bijzondere aandachtspunten:

- Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.

Noot van de OA: zie "3.3. FOD Binnenlandse zaken"

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

3.3. FOD Binnenlandse Zaken

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 8 april 2025 onder ref. 10478:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.

De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Motivering

Gezien de grote oppervlakte van de halfondergrondse kelderverdieping, heeft de commissie beslist dat er in de halfondergrondse kelderverdieping ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

3.4. Agentschap Onroerend Erfgoed

Gedeeltelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 28 april 2025 (kenmerk: 4.002/44021/32.106):

*Voor de gevraagde handelingen adviseren we **deels gunstig en deels ongunstig** (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).*

Motivering

De monumenten 'Voorhaven: havenloods 20 met schippers- en brandpomp' en de 'Omheining met gietijzeren zuiltjes' zijn beschermd wegens de architectuurhistorische en industrieel-archeologische waarde. Het stadsgezicht 'Tolhuis en Voorhaven' is beschermd omwille van zijn industrieel-archeologische waarde.

De aanvraag omvat de herbestemming van de beschermde havenloods 20 met gemengde functies nl. wonen, ambacht en kleinbedrijf. Daarnaast wordt ook een deel van de buitenruimte heraangelegd.

Gunstig advies

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming:

- *De herbestemming van de loods en de inrichting van het terrein, met uitzondering van de specifieke werken die hieronder opgenomen zijn (zie ongunstig advies)*

De oorspronkelijke historische situatie van de loods wordt gekenmerkt door zijn driedelige opbouw m.b. een halfondergrondse bouwlaag uit massief metselwerk met gietijzeren kolommen, een hoog open gelijkvloers niveau met kolommenstructuur en een meer gesloten verdiepingsniveau met een opvallende poloncean dakstructuur en een lichtstraat. Deze opbouw is ontstaan uit de functionele historische werking van de katoenloodsen als overslagloodsen. Hierbij is de historische relatie met de omgeving, bestaande uit treinsporen, kasseien, hekwerk, havenkranen en kaaien, essentieel om de industrieel-archeologische waarde van dit historisch havengebied te begrijpen. De loods zelf heeft door zijn vorm en details tevens een architectuurhistorische waarde.

Het ontwerp houdt rekening met alle details van het oorspronkelijk uitzicht van de historische loods en zijn omgeving. De drieledigheid van bakstenen sokkel, open gelijkvloerse en meer gesloten eerste verdieping blijft behouden. De dakstructuur met lichtstraat blijft intact en de kolommenstructuur wordt integraal behouden. De gekasseide aanleg rond de loods wordt hernomen. De herbestemming van de naastliggende loodsen 22 en 23 de voorbije jaren kan als testcase dienen voor de aanpak en materialisatie van loods 20.

De nieuwe invulling voorziet in het halfondergronds kelderniveau opslagruimtes horend bij het gelijkvloers. De opbouw en indeling van de kelder blijft vrijwel volledig intact. De oorspronkelijke toegangstrappen, raamindelingen met traliewerk en verdeling in cellen blijft behouden.

De gelijkvloerse verdieping wordt herstemd tot ruimtes voor ambachten en kleine bedrijven. Hierbij wordt er een volledig transparante gevel achter de buitenste kolommenstructuur geplaatst, zodat die terugligt. De uniformiteit en transparantie hiervan versterkt de afleesbaarheid als nieuwe ingreep. Het interieur wordt opgedeeld in units. De bestaande trapconstructies blijven behouden, doch worden niet meer functioneel gemaakt. Er worden nieuwe trap- en liftkernen ingepland. Dit heeft geen nadelige invloed op de erfgoedwaarde, maar kaderen in de noodzakelijke herbestemming.

De verdieping wordt ingericht met woonunits volgens het box-in-box-principe. Dit laat toe de oorspronkelijk open loods nog te ervaren en te beleven. De ruimtelijkheid blijft hierdoor intact en de erfgoedwaarde wordt hierdoor maximaal gerespecteerd. Ook de nieuwe gevelafwerking refereert naar de oorspronkelijk meer gesloten toestand met metalen poorten. De ritmering met nieuwe metalen platen volgt deze poortindeling.

De dakstructuur blijft integraal bewaard. Er wordt voorgesteld om de nieuwe lichtstraat te vervangen door een lichtstraat die meer aansluit bij de oorspronkelijke toestand (o.a. kleinere onderverdeling), dit op basis van historische foto's en plannen. Dit komt de erfgoedwaarde ten goede.

De beschrijvende nota bevat een duidelijk overzicht van de uit te voeren werken en de hun motivatie. Doch zijn er nog een aantal werken niet gedetailleerd beschreven. Hiervoor verlenen we hieronder een ongunstig advies:

Ongunstig advies

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

- *De restauratie van het metselwerk en de boordsteen in arduin van de sokkel*
- *De reconstructie van het schrijnwerk van de sokkel*
- *Herstelwerken van het traliewerk van de sokkel*
- *De restauratie van het interieur van de kelder (gewelven, bakstenen wanden,...)*
- *Eventuele nodige herstellingswerken en afwerking van de volledige staalstructuur, incl. dakstructuur van de loods*

In het dossier ontbreken namelijk:

- *een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt*

3.5. Fluvius

Geen tijdig advies van **Fluvius**. De adviesvraag is verstuurd op 31 maart 2025. Op 6 mei 2025 werd een herinnering verstuurd. Op 15 mei 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.6. Fluxys NV

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 14 april 2025 onder ref. TPW-OL-2025222967:

Fluxys Belgium bezit een aardgasleiding die onder het betrokken perceel loopt, namelijk parallel met de Kopenhagenstraat en vervolgens op het terrein afdraait en verder langs het historisch hekwerk loopt.

Wij noteren dat het gaat om de aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging, renovatie en restauratie van Loods 20 aan de Kopenhagenstraat te Gent.

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

- * de verlaging van het maaiveld voor de realisatie van de wadi aan de oostgevel dient uitgevoerd te worden conform het schrijven van Fluxys van 20/06/2024 (ref. TPW-OL-2024067800) in bijlage;
- * de fietsenstalling voorzien ter hoogte van het hekwerk aan de zuidgevel (kant Kopenhagenstraat) dient onoverdekt te blijven zoniet dient deze minimum 5m verwijderd te blijven van de Fluxysleiding;
- * de stijlen van de poorten dienen minimum 1m verwijderd te blijven van de Fluxysleiding;
- * de voorziene beplanting dient minstens 3 meter verwijderd te blijven van de Fluxysleiding;
- * Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag. (zie integraal advies op het omgevingsloket)

3.7. De Vlaamse Waterweg

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 29 april 2025:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Voorhavenkaai in Gent (44021A3417/00Z000) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden:

- Dienstvoertuigen dienen ten alle tijden doorgang te hebben langs het kanaal om onderhoudswerken te kunnen uitvoeren, de erfdienstbaarheid dient te worden gerespecteerd. Opslag en werfinrichtingen worden niet toegelaten binnen deze zone. Vrachtverkeer of ander werfverkeer dient steeds gebruik te maken van het eigen terrein tijdens de werkzaamheden.

Het betreft de renovatie en restauratie van een als monument beschermde leegstaande LOODS 20 tot een multifunctioneel gebouw met ruimtes voor 24 woonentiteiten, 21 ruimtes voor ambacht en kleinbedrijf, het inrichten van de aanpalende private buitenruimte en de restauratie en reconstructie van het historisch hekwerk.

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

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	Nvt
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvt
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

- * Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt voldoende afstand van het kanaal Gent-Terneuzen. Dienstvoertuigen dienen ten alle tijden doorgang te hebben langs het kanaal om onderhoudswerken te kunnen uitvoeren, de erfdienstbaarheid dient te worden gerespecteerd. Opslag en werfinrichtingen worden niet toegelaten binnen deze zone. Vrachtverkeer of ander werfverkeer dient steeds gebruik te maken van het eigen terrein tijdens de werkzaamheden.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het horizontale dakoppervlak bedraagt 4977,6 m² waaronder 24 wooneenheden zullen worden gerealiseerd met een variëteit aan 1-, 2- en 3-slaapkamer entiteiten en 21 ruimtes voor ambacht en kleinbedrijf.

Binnen het projectgebied is er 2.595,24m² niet-overdekte, verharde oppervlakte van het maaiveld. Er wordt 850m² van het terrein onthard waarnaar de verharding zal afwateren en het hemelwater op eigen terrein kan infiltreren. Deze onverharde zone heeft een oppervlakte die meer dan een vierde van de afwaterende oppervlakte bedraagt. De resterende verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of watert af naar de omgeving.

Volgens de op te vangen dakoppervlakte van 4977,6m² zou er een opvang van 497.760 L moeten zijn welke niet in verhouding is met het vastgestelde hergebruik (zie berekening Bijlage 7. Hemelwater). Volgens een berekening van het hergebruik wordt een uitzondering gevraagd voor de dimensionering van de hemelwaterput. Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 175.000 liter en hergebruik (aansluiting op wc's, wasmachine en tuin- en dienstkranen). De hemelwaterput stort over naar een wadi met infiltratieoppervlak en volume van 470 m² en 194.000 liter die het hemelwater opvangt van het berekende afwaterende oppervlakte van 5.871,9 m².

De wadi heeft een afzonderlijke noodoverstort naar de openbare riolering in het aanpalende Voorhavenpark. Er wordt een aansluiting voorzien voor het afvalwater DWA op de openbare straatriolering volgens de stedelijke voorschriften. De nodige voorzorgsmaatregelen (terugslagkleppen) worden voorzien.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

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

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt een afwijking gevraagd op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater voor de dimensionering van de hemelwaterput. Via een berekening van het hergebruik wordt een meer passende hemelwateropvang. Ondanks de aanwezigheid van een variatie in slaapkamers per appartement is enkel rekening gehouden met het verbruik van drie slaapkamer appartement. Zo is de dimensionering dus afgestemd op 24 drie slaapkamer appartementen met vier bewoners. Dit geeft een maandelijks hergebruik van 4.920 liter per woonentiteit en een totaal volume van 118.080 liter. Voor de inhoud van de hemelwaterputten voor ruimten voor ambacht en klein bedrijf wordt 30 liter per gebruiker (1 medewerker = $1/3$ gebruiker – aan 3 per 100 m² = 83,58) voor 20 dagen in een maand voorzien. Dit zorgt voor een hergebruik van 50.148 liter. In totaal is er dus een nuttig hergebruik van 168.228 liter, voorziene hemelwaterput die wordt gestoken bedraagt 175.000 liter en voldoet hier ruimschoots aan.

De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 470m² en volume van 194.000 liter. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van 5.871,9 m². Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte water ondoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is.

De aangevraagde afwijking kan worden toegekend wegens voldoende gestaafde berekening van het hergebruik en een ruime dimensionering van de benodigde voorzieningen.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

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

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies waarbij een impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van het kanaal Gent-Terneuzen niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

3.8. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 7 mei 2025 onder ref.: AD-22-1206 2DE
ADVIES

Drinkwater

M.b.t. slopen/renoveren/verbouwen van de bestaande loods moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopings/verbouwingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Het tellerlokaal voor drinkwater bevindt zich aan de kant van het Santospad.

Om het nieuwe multifunctioneel gebouw met 24 woonentiteiten, 21 ruimtes voor ambacht en kleinbedrijf aan te sluiten op het bestaand drinkwaterdistributienet is een uitbreiding nodig.

Hiervoor dient een schriftelijke aanvraag gericht te worden aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk plan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien.

Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de aanvrager het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor de functiewijziging, renovatie en restauratie van een als monument beschermde leegstaande LOODS 20 tot een multifunctioneel gebouw met 24 woonentiteiten, 21 ruimtes voor ambacht en kleinbedrijf, het inrichten van aanpalende private buitenruimte en de restauratie en reconstructie van het historisch hekwerk.

Ons advies is gunstig.

Riolering

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- centraal gebied*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. 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.

In de zone van de geplande bouwwerken lag een gemengde leiding in het Santospad welke verbonden was met de riolering in de Londonstraat. In kader van de collectorwerken van Aquafin in de Londonstraat is deze gemengde riolering afgekoppeld.

In de RWA-visie van de Stad Gent en Farys is beslist om de bestaande riolering in het Santospad te behouden als een RWA-leiding en niet als een gemengd stelsel. Hiertoe is in de Oslostraat tussen de Londonstraat en Santospad een verbinding gemaakt tussen de RWA-leiding in de Londonstraat en de riolering in het Santospad. De bestaande riolering in het Santospad is dus gewijzigd naar een RWA-systeem.

[illegible]

· De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

- *de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- *indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

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").

Betreft een omgevingsaanvraag project LOODS 20 betreffende: “de functiewijziging, renovatie en restauratie van een als monument beschermde leegstaande LOODS 20 tot een multifunctioneel gebouw met ruimtes voor 24 woonentiteiten, 21 ruimtes voor ambacht en kleinbedrijf, het inrichten van de aanpalende private buitenruimte en de restauratie en reconstructie van het historisch hekwerk.

Elektronisch ondertekend document, blz. 17 van 51. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7456-6838-5183-0443 en wachtwoord xaluta

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

De nieuwe DWA-aansluiting voor de ontwikkeling dient te worden aangesloten op de DWA-leiding in de Kopenhagenstraat. Op basis van toegevoegd funderingsplan met aanduiding van de private riolering is de voorgestelde aansluiting niet uitvoerbaar en dient deze te worden voorzien ter hoogte van nieuwe DWA-stelsel in de Kopenhagenstraat.

De ontwikkelaar dient hiervoor een toestemming te vragen aan Cores of er mag worden aangesloten op dit stelsel.

Conclusie DWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet mits aanpassingen bovenstaande opmerkingen.

Ontwerp RWA-stelsel:

Alle dakafvoeren worden aangesloten op een pompput regenwater – gegevens onbekend – welke het water oppompen in een grote hemelwatertank. De overloop van de hemelwatertank is aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening.

Het voorgestelde ontwerp, zijnde de overloop van de regenwaterput naar de wadi lijkt moeilijk werkbaar want het water dient immers omhoog te stijgen om in de infiltratievoorziening te kunnen “stromen”. Dit is geen goed systeem. De overloopleiding van de regenwaterput ligt lager dan het bodempeil van de wadi. Deze leiding zal ook steeds gevuld staan met water, zoals het nu ontworpen is. Misschien moet hier een pompsysteem voorzien worden.



Het hemelwater wordt herbruikt in 24 woongelegenheden.

De overloop van de infiltratievoorziening wordt voorzien als een “controleput” met een leiding naar de “openbare riolering in aanpalende Voorharenpark”. De riolering waarnaar verwezen wordt ligt enerzijds veel te ver in het park en anderzijds is er nergens een aansluiting voorzien in het park voor deze noodoverloop. Bijgevolg kan voorgestelde aansluiting niet aanvaard worden. Ter hoogte van de private wadi is een openbare wadi voorzien. De noodoverloop van de private wadi moet worden voorzien als een glooiing in het maaiveldpeil op niveau 6.95 m TAW naar de openbare wadi, welke wel is aangesloten op de openbare riolering in het park.

Er is geen enkele afmeting als lengte en breedte van de wadi vermeld op de plannen. Het is dan ook niet mogelijk de volumes en infiltratieoppervlakte na te rekenen. Verwijzend naar hemelwaterformulier art 3 dienen deze gegevens immers duidelijk vermeld te worden op de plannen.

Er dient blijvend een infiltratievoorziening te worden voorzien met een volume van 194 000 l en een infiltratieoppervlakte van 470 m².

Conclusie RWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het RWA-ontwerp voldoet mits aanpassingen bovenstaande opmerkingen.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd:

GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan bovenstaand vermelde opmerkingen/voorwaarden.

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- op het inplantingsplan moet de bestaande openbare riolering in de Kopenhagenstraat worden aangevuld zodat duidelijk is waar het private DWA-stelsel kan worden aangesloten. Huidige voorgestelde locatie op het funderings/rioleringsplan is niet haalbaar*
- huidige ontwikkelaar dient een akkoord aan te vragen aan Cores development voor aansluiting op dit stelsel, gezien dit nog een openbaar stelsel is.*
- De noodoverloop van de private infiltratievoorziening dient te worden aangesloten op de openbare infiltratievoorziening van aanliggend park, dmv een glooiing tussen beide voorzieningen op een peil van 7.00 m TAW, zijnde 5 cm hoger dan het peil van de noodoverloop van de openbare voorziening, zodat bij stijging van het water, de noodoverloop van de wadi eerst in werking treedt en dus geen openbaar water naar de private wadi kan stromen*
- Aansluiting zoals nu voorgesteld op het funderingsplan nieuwe toestand kan niet aanvaard worden, gezien er in het voorhavenpark geen aansluiting voor deze wadi voorzien is dien voldoende dicht tegen de grens gelegen is.*
- Voor de uitvoering van deze overloop dient een technisch dossiertje te worden opgemaakt met voorstel van aansluiting.*
- Op de grens privaat / openbaar dient een huisaansluitputje te worden voorzien voor de DWA-huisaansluiting.*

Ons advies is gunstig.

3.9. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 31 maart 2025:

Netuitbreiding nodig:

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

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

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

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

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

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

[Aanpassingswerken | wyre](#)

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

3.10. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 1 april 2025 onder ref. JMS 643793:

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

3.11. Vlaamse Overheid, dienst VR

Gunstig advies van **Dienst VR - Team Externe Veiligheid** afgeleverd op 15 april 2025 onder ref. SH25086:

Achtergrond van het advies m.b.t. externe veiligheid

In uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ moet in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid, met name de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door toezicht te houden op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Voor stedenbouwkundige handelingen is hiervoor art. 35, §15 aan het besluit betreffende de omgevingsvergunning toegevoegd. De voorliggende vergunningsaanvraag voldoet mogelijk aan de voorwaarden van dit artikel, omdat het voorwerp mogelijk handelt over:

“de bouw van, de uitbreiding van of een functiewijziging naar een voor publiek toegankelijk gebouw, met een toegankelijke oppervlakte van minstens 400 vierkante meter, gelegen op minder dan twee kilometer van een Seveso-inrichting”.

De afdeling bevoegd voor de veiligheidsrapportage is bijgevolg mogelijks een adviesinstantie.

Het Team Omgevingseffecten doet geen uitspraak over de verenigbaarheid van de aanvraag tot stedenbouwkundige handeling met de ruimtelijke bestemming van het betrokken gebied.

Onderzoek door Team Omgevingseffecten

Aangezien het project extra mensen voorziet in de omgeving van bestaande Seveso-inrichtingen, kijkt het Team Omgevingseffecten naar de consultatiezones⁴ van die inrichtingen om zijn advies op te maken.

De geplande stedenbouwkundige handeling bevindt zich binnen de consultatiezone van volgende Seveso-inrichtingen:

- Hoge drempelinrichting Kronos Europe s.a./n.v. in Gent op ca. 5105 m;*
- Hoge drempelinrichting Varo Energy Tankstorage NV, Terminal Wiedauwkaai in Gent op ca. 500 m;*

Het Team Omgevingseffecten heeft voldoende kennis van en inzicht in het risico van de Seveso-inrichtingen om aan te nemen dat de stedenbouwkundige handeling geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid van die inrichtingen inhoudt.

Advies van het Team Omgevingseffecten

*Het Team Omgevingseffecten besluit dat de stedenbouwkundige handeling te verzoenen is met de aanwezigheid van de Seveso-inrichtingen, en geeft daarom een **gunstig advies m.b.t. het aspect externe veiligheid**. Over andere aspecten doet het team hier geen enkele uitspraak.*

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

⁴ Een door de administratie bepaalde zone rond de Seveso-inrichting, afhankelijk van de maximale effectafstand van de Seveso-inrichting en van de indirecte effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting; deze kunnen zowel kleiner als groter zijn dan de afstand van 2 km in art. 35 van het omgevingsvergunningenbesluit.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VOORHAVEN LOODS 20' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 30 juli 2009).

De locatie is volgens dit RUP gelegen in een zone voor 'N: non aedificandi' (maaiveld zone) en zone voor 'Z2: multifunctionele ontwikkeling' (loods 20). De zone onder de luifel (gelegen langsheen de oostgevel) is bestemd als zone 'Z2/N' (combinatie van zone voor multifunctionele ontwikkeling en non aedificandi).

Het hekwerk gelegen langsheen het Santospad staat aangeduid als beschermd hekwerk.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

De publiek toegankelijke delen (kelderniveau en gelijkvloers) dienen te voldoen aan onderstaande voorschriften van de toegankelijkheidsnormen:

De normen voor bouwelementen hebben betrekking op:

- Algemene bepalingen: art. 11 t.e.m. 13
- Looppaden: art. 14 t.e.m. 17
- Niveauverschillen: art. 18 t.e.m. 21
- Toegangen en deuropeningen: art. 22 t.e.m. 26
- Vaste inrichtingselementen: art. 28

In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 31624, waarvan akte genomen dd. 09/12/2024, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 31624: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/31624>

4.6. Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen.

Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Voorhaven (beheer: De Vlaamse Waterweg). Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Beschrijving van het ontwerp – dakoppervlakten en verharding:

Het horizontale dakoppervlak bedraagt 4977,6 m² waaronder 24 wooneenheden zullen worden gerealiseerd met een variëteit aan 1-, 2- en 3-slaapkamer entiteiten en 21 ruimtes voor ambacht en kleinbedrijf.

Binnen het projectgebied is er 2.595,24m² niet-overdekte, verharde oppervlakte van het maaiveld. Er wordt 850m² van het terrein onthard waarnaar de verharding zal afwateren en het hemelwater op eigen terrein kan infiltreren. Deze onverharde zone heeft een oppervlakte die meer dan een vierde van de afwaterende oppervlakte bedraagt. De resterende verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of watert af naar de omgeving.

Hemelwaterput:

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. Volgens de op te vangen dakoppervlakte van 4977,6 m² zou er een opvang van 497.760 L moeten zijn welke niet in verhouding is met het vastgestelde hergebruik (zie berekening Bijlage 7. Hemelwater).

Er wordt een afwijking gevraagd op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater voor de dimensionering van de hemelwaterput. Via een berekening van het hergebruik wordt een meer passende hemelwateropvang aangetoond. Ondanks de aanwezigheid van een variatie in slaapkamers per appartement is enkel rekening gehouden met het verbruik van drie slaapkamer appartement. Zo is de dimensionering dus afgestemd op 24 drie slaapkamer appartementen met vier bewoners. Dit geeft een maandelijks hergebruik van 4.920 liter per woonentiteit en een totaal volume van 118.080 liter. Voor de inhoud van de hemelwaterputten voor ruimten voor ambacht en klein bedrijf wordt 30 liter per gebruiker (1 medewerker = 1/3 gebruiker – aan 3 per 100 m² = 83,58) voor 20 dagen in een maand voorzien. Dit zorgt voor een hergebruik van 50.148 liter. In totaal is er dus een nuttig hergebruik van 168.228 liter, voorziene hemelwaterput die wordt gestoken bedraagt 175.000 liter en voldoet hier ruimschoots aan.

De aangevraagde afwijking kan worden toegekend wegens voldoende gestaafde berekening van het hergebruik en een ruime dimensionering van de benodigde voorzieningen.

Infiltratievoorziening:

De hemelwaterput stort over naar een wadi met infiltratieoppervlak en volume van 470 m² en 194.000 liter die het hemelwater opvangt van het berekende afwaterende oppervlakte van 5.871,9 m².

De wadi heeft een afzonderlijke noodoverstort naar de openbare riolering in het aanpalende Voorhavenpark. Echter ligt de riolering waarnaar verwezen wordt te ver waardoor een aansluiting niet mogelijk is (zie ook extern advies 3.8 Farys). Ter hoogte van de private wadi is er een openbare wadi voorzien (in parkzone loads 21). De noodoverloop van de private wadi moet worden voorzien als een glooiing in het maaiveldpeil op niveau 6.95 m TAW naar de openbare wadi, welke wel is aangesloten op de openbare riolering in het park. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Bodem:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. 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.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig.

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. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

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 de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ LOODS 20

Erfgoedwaardering

De havenloods nummer 20 met inbegrip van de schippers- en brandpomp is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- historische waarde **in casu architectuurhistorische waarde** als voorbeeld van een loods, uit door J. Cockerill geleverde materialen afkomstig van gebouwen op de Antwerpse Wereldtentoonstelling (1885), opgetrokken circa 1891-92; met goed bewaarde kenmerken inzonderheid: funderingen van een kelderverdieping, polonceauspanten, skeletbouw met ijzeren vakwerk liggers, een betonnen vloer op golvend plaatijzeren wanden bestaand uit gegalvaniseerd golvend plaatijzer.
- industrieel-archeologische waarde **in casu architectuurhistorische waarde** als voorbeeld van een loods, uit door J. Cockerill geleverde materialen afkomstig van gebouwen op de Antwerpse Wereldtentoonstelling (1885), opgetrokken circa 1891-92; met goed bewaarde kenmerken inzonderheid: funderingen van een kelderverdieping, polonceauspanten, skeletbouw met ijzeren vakwerk liggers, een betonnen vloer op golvend plaatijzeren wanden bestaand uit gegalvaniseerd golvend plaatijzer.

Het pand voldoet nog aan de beschrijving opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

Impact op erfgoedwaarde

De aanvraag omvat de herbestemming van de beschermde loods tot een gemengd programma van wonen en ambachten/kleinbedrijf. De omgeving van de loods wordt heraangelegd. Om de herbestemming mogelijk te maken, zijn er een aantal ingrepen op het monument en de omgeving nodig. Er werd op basis van historisch onderzoek bekeken hoe de loods er oorspronkelijk uitzag o.a. wat betreft het dak en de gevelafwerking. Deze informatie werd gebruikt om opnieuw bepaalde elementen te reconstrueren of een moderne interpretatie hieraan te geven ifv de herbestemming. Hierdoor wordt de erfgoedwaarde versterkt en hersteld.

De ingrepen op het monument houden in grote mate rekening met de erfgoedwaarde van het pand en de omgeving. De herbestemming zal dan ook een positieve impact hebben.

De aanvraag omvat een beschrijving van de toelatingsplichtige werken in de erfgoednota. Hierbij wordt vermeld dat verschillende keuzes naar materialisatie nog in verder overleg zal gebeuren met het Agentschap Onroerend erfgoed. Sommige onderdelen werden in grote lijnen beschreven, maar de details, uitvoeringsmodaliteiten en producten ontbreken. Het gaat dan over volgende details:

- Uitwerking van de nieuwe lichtstraat d.m.v. een tweede proefopstelling
- De detaillering en transparantie van de rolluiken op de gelijkvloerse verdieping dmv een proefopstelling
- Detaillering van de blauwe hardsteen boordsteen (bekapping, dimensies)
- Details van de nieuwe kelderramen
- Details van de te reconstrueren arduinen trappen naar de kelder of de sokkel
- Al dan niet de behandelingswijze van de bestaande geklinknagelde trappen

- Details en technische fiches van de gegalvaniseerde golfplaten die als verloren bekisting gereconstrueerd worden.

Vanuit een erfgoedafweging adviseren we deze aanvraag gunstig met voorwaarden, deze voorwaarden hebben betrekking op de toelatingsplichtige werken.

Functiewijziging

Het project betreft het omvormen van een leegstaande loods naar een multifunctioneel gebouw met opslagruimte, 21 ruimten voor ambacht en kleinbedrijf en 24 woonentiteiten (5 x 1 slaapkamer, 13 x 2 slaapkamers en 6 x 3 slaapkamers). De renovatie, restauratie en herbestemming van Loods 20 is een onderdeel van de uitvoering van het PPS-project “De Nieuwe Voorhaven”.

De omvorming van de gelijkvloerse plint naar een invulling met ambacht en kleinbedrijf wordt positief beoordeeld. Deze is conform het RUP en is ook inpasbaar in de omgeving. Gelet het grote aantal ruimtevragen, meer specifiek voor ambachtelijke ateliers en kleine bedrijven, is elk bijkomend aanbod positief. Daarnaast zijn deze activiteiten inpasbaar in het gebouw (erfgoedwaarde).

Op de bovenliggende verdiepingen wordt de functie wonen voorzien. Dit brengt een verweefbaarheid met zich mee (wonen en economie) wat ook conform de visienota ‘Ruimte voor Gent’ is.

Wel wordt opgemerkt dat nu alle 21 ruimten worden ingevuld met dezelfde functie, indien uiteindelijk blijkt dat een van deze ruimten (of meerdere) een andere invulling zullen krijgen betreft dit een vergunningsplichtige functiewijziging. Hiervoor zal een nieuwe omgevingsaanvraag (mogelijks met een milieuluk) moeten worden aangevraagd.

Het ontwerp voorziet in grote woningen waarbij een mix in het aantal kamers kan worden aangetoond. Daarnaast wordt elke woning voorzien van voldoende daglichtinval, private buitenruimte, oppervlakte, berging, etc. Bijgevolg voldoet elke woning aan de voorschriften vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement, er kan worden geoordeeld dat deze over voldoende woonkwaliteit beschikken.

Stedenbouwkundige handelingen

De ingrepen die worden toegepast op de loods zijn inpasbaar in het geheel. In vorige weigeringsaanvraag was er een bekommernis betreffende de geperforeerde rolgordijnen/panelen die zich aan de buitenschil van de loods bevonden. Er werd toen geoordeeld dat deze strijdig waren met het RUP wegens het niet voorzien van een levendigheid van de plint. Na een plaatsbezoek (n.a.v. het weigeringsbesluit) werd aangetoond dat deze ingreep wel verenigbaar is en nog steeds een actieve plint kan garanderen (zo zijn de perforaties voldoende groot). Bijgevolg kan dit nu gunstig worden beoordeeld.

De stedenbouwkundige ingrepen bevinden zich binnen het bestaande volume van het gebouw en zijn verenigbaar met de omgeving (grotendeels) met de erfgoedwaarde van het pand. Deze kunnen ook positief worden beoordeeld.

2/ BUITENRUIMTE-OMGEVINGSAANLEG

A: Aanpalende buitenruimte:

De aanpalende buitenruimte heeft een privaat statuut dat ook zo behouden blijft. Dit werd in deze aanvraag verduidelijkt. Ook worden de overgangen van privaat naar openbaar duidelijk afgelijnd, dit wordt als positief beoordeeld.

Verder voorziet het ontwerp in 20 bovengrondse autostaanplaatsen langs de zuidzijde van de sokkel en historisch hekwerk. Hoewel het bovengronds parkeren normaal niet wenselijk is, is het voorstel in voorliggende aanvraag wel aanvaardbaar. Zo planten deze staanplaatsen zich in op een goede locatie naast het project dat de zichtassen niet hindert.

Verder worden er bovengrondse, langs de oostzijde, fietsenstaanplaatsen voorzien. Deze zijn niet afgesloten maar wel overdekt. De fietsen bevinden zich naast de trappenkokers en hebben een logische inplanting in het geheel en naar gebruik van het gebouw toe. Deze fietsen zullen ook geen hinder veroorzaken naar de zichtassen.

Daarnaast voorziet de aanleg van de private buitenruimte in het vergroenen van deze zone. Deze inspanning wordt enorm gewaardeerd en betekent een meerwaarde voor het project maar ook voor de ruimere omgeving. De groenzone maakt een mooie aansluiting naar het naastliggende park waardoor de gehele omgeving (loods 20 tem 23) als één geheel aanvoelen.

Trappenpartij langs de zuidgevel:

Het huidige ontwerp voorziet een beperktere trappenconstructie dan in de vorige weigeringsaanvraag. Deze nieuwe constructie beantwoordt aan de voorschriften van het RUP en is ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar.

Wel wordt opgemerkt dat de kelder enkel via liften toegankelijk is voor fietsen, hierom zal in de bijzondere voorwaarden worden opgelegd dat de trap als een luie trap met fietsgoot moet worden voorzien. Dit kan binnen de bestaande diepte 12,50 m (binnen de contouren van de bestaande trapconstructie en muur) worden voorzien. (zie ook 3/ MOBILITEIT)

B: Historisch hekwerk en poorten:

De aanvraag omvat ook het reconstrueren van een gedeelte van het verdwenen gietijzeren hekwerk, inclusief bakstenen sokkel met natuurstenen deksteen, en het reconstrueren van drie opendraaiende poortconstructies. Deze zijn allen gepositioneerd ter hoogte van de Kopenhagenstraat, ten zuiden van Loods 20.

Erfgoedwaardering

De omheining met gietijzeren zuiltjes op een lage onderbouw van het haventerrein (ten noorden, oosten en zuiden) is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- historische waarde **in casu architectuurhistorische waarde** als voorbeeld van een omheining van een haventerrein volgens de in 1880-85 gangbare methode en stijl.
- industrieel-archeologische waarde: **in casu architectuurhistorische waarde** als voorbeeld van een omheining van een haventerrein volgens de in 1880-85 gangbare methode en stijl.

De ingrepen in het beschermd stadsgezicht staan enerzijds in relatie tot de herbestemming van de loods en anderzijds voorziet men een aantal reconstructie-ingrepen.

De verdwenen poorten aan het hekwerk aan de zuidkant van de Voorhaven worden immers gereconstrueerd. Deze poorten waren ten tijde van de bescherming niet meer aanwezig. De reconstructie zal de leesbaarheid van dit historische havengebied vergroten, doch mag deze ingreep het gebruik en het huidige open karakter van het voormalige havengebied niet

hinderen. De poorten zullen hierom permanent open worden gezet. De aanvraag omvat een gedetailleerd plan van de reconstructie. De aanvraag omvat het herplaatsen van replica-gaslantaarns. Er wordt een hedendaags replica-model voorgesteld. De definitieve keuze wordt nog ter goedkeuring voorgelegd aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Vanuit een erfgoedafweging adviseren we deze aanvraag gunstig met voorwaarden, deze voorwaarden hebben betrekking op de toelatingsplichtige werken.

Reconstructie poortgeheel

Het ontwerp voorziet, in tegenstelling tot vorige aanvraag, dat de drie poorten permanent open zullen staan. Dit is in functie van de doorwaadbaarheid van de Voorhavensite, conform het inrichtingsplan Openbaar domein Voorhaven zoals goedgekeurd door het College op 2 juni 2014. Gelet op het belang hiervan wordt dit nogmaals overgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

C: Openbaar domein:

Het ontwerp voorziet verscheidene, kleinere, aanpassingen aan het openbaar domein. Zo worden er verschillende herstellingen hiervan voorzien rondom de sokkel kant Voorhavenlaan, nieuwe boordsteen en het reconstrueren van het hekwerk.

Daarnaast wordt er een wadi voorzien in de private buitenzone, deze moet worden aangesloten op de openbare infiltratievoorziening in het naastliggende park (zie ook advies en voorwaarden Farys: *“Ter hoogte van de private wadi is een openbare wadi voorzien. De noodoverloop van de private wadi moet worden voorzien als een glooiing in het maaiveldpeil op niveau 6.95 m TAW naar de openbare wadi, welke wel is aangesloten op de openbare riolering in het park.”*). Dit heeft als gevolg dat de grens tussen Loods 20 en Voorhavenpark 21 in een niveauverschil zal komen te liggen (ongeveer 25 cm). Dit is niet wenselijk en het openbaar domein moet drempelloos aansluiten bij de privatieve buitenruimte. Bijgevolg moet ook hier een deel van het openbaar domein worden heraangelegd (inclusief sporen).

Voor deze aanpassing aan het openbaar domein, de aanpassing van de wadi, het reconstrueren van het historisch hekwerk en de afwerking rond te reconstrueren trappen dient de bouwheer een technisch dossier in te dienen. Dit zal worden opgelegd als een **bijzondere voorwaarde**.

Daarnaast worden er nieuwe poorten voorzien langsheen de Kopenhagenstraat. Echter zal er maar één oprit (verlaging stoepboord) worden toegelaten op het openbaar domein, dit met een maximum breedte van 11 meter. Alle parkeerplaatsen moeten via hier bereikbaar zijn. Dit wordt ook opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

3/ MOBILITEIT

A: Project:

Situering en historiek

Dit project valt onder de voorschriften van RUP 143, goedgekeurd bij besluit 30 juli 2009. Er werd overigens in 2012 een Mober opgemaakt voor het “eiland” Muide-Meulestede waarin werd beschreven dat er gestreefd moet worden naar een functie met lage mobiliteitsimpact voor Loods 20. Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen werd in deze Mober geraamd op +- 70 parkeerplaatsen bovengronds.

B: Bereikbaarheidsprofiel:

Voetganger

De site is vlot bereikbaar voor voetgangers. De Voorhavenkaai beschikt niet over voetpaden, maar heeft het statuut van woonerf waar de voetgangers de ganse breedte van de weg mogen gebruiken. De Kopenhagenstraat en de Oslostraat hebben een éézijdig voetpad. Het éézijdig trottoir in het Santospad is overgroeid. Er zijn verschillende voorzieningen (zoals apotheek, horeca...) binnen een straal van 1 km.

Fiets

De Voorhavenkaai maakt deel uit van het stadregionaal fietsnetwerk. De omliggende straten (Voorhavenkaai, Kopenhagenstraat en Santospad) hebben geen fietspaden. Het betreft gemengd verkeer 30 km/u, behalve de Voorhavenkaai waar het statuut van woonerf geldt (20 km/u). Het stadscentrum is goed te bereiken met de fiets.

Een eerder gegeven aandachtspunt binnen dit project is dat het moet mogelijk blijven voor voetgangers en fietsers om op een comfortabele manier en ongehinderd de route langs plein 21 en loods 22 en 23 te blijven volgen. Autoverkeer moet echter geweerd worden, zodat deze niet richting plein 21 zouden rijden.

Collectief vervoer

Er liggen bushaltes (halte Pauwstraat) in de Meulesteedsesteenweg (buslijn 5b) op zo'n 350m. Daarnaast liggen op iets verdere wandelafstand nog haltes voor buslijn 6 en tramlijn 4.

Het station Dampoort ligt op zo'n 2.5 km.

In de directe omgeving liggen 2 autodeelplaatsen (Kopenhagenstraat).

Auto

De site is goed bereikbaar en ligt dicht bij de R4 en de R40. De ontsluiting gebeurt via de Kopenhagenstraat. Op de andere toegangen (via Voorhavenkaai en het Voorhavenpark) worden paaltjes geplaatst.

Conclusie

De site is goed tot zeer goed bereikbaar via de verschillende vervoersmodi.

C: Parkeren:

Aantal parkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. 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: opslag, werkruimte en wonen
2. Ligging: groene zone
3. Grootte: 24 woonunits, 2981 m² bvo arbeidsintensieve bedrijven en +/-1700m² arbeidsextensieve bedrijven

Rekening houdend met bovenstaande kan het volgende berekend worden volgens het RUP en de parkeerrichtlijnen:

RUP

Voor de berekening van de parkeereis voor autoparkeerplaatsen voor de functie wonen worden de bepalingen vanuit het RUP toegepast. De parkeernorm ligt tussen 1,35 en 1,65 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit komt neer voor de 24 wooneenheden op

32,4 en 39,6 autoparkeerplaatsen. Dit is een **vork van 32 en 40 autoparkeerplaatsen**.

- Parkeerrichtlijnen Stad Gent

- Fietsparkeerplaatsen voor wonen voor bewoners en bezoekers:

	Aantal	Aantal fietsppl bewoners	Aantal fietsppl bezoekers
1 slaapkamer	5	10	1
2 slaapkamers	13	39	2,6
3 slaapkamers	6	24	1,2
TOTAAL		73	4,8

- Autoparkeerplaatsen voor arbeidsintensieve bedrijven: 0,9-1,5 per 100m² bvo. Dit is $29,81 \times (0,9-1,5) = 26,8 - 44,7$. Dit is een **vork van 27 en 45 autoparkeerplaatsen**, waarvan 5% voor bezoekers (respectievelijk 1 – 2).
- Fietsparkeerplaatsen voor arbeidsintensieve bedrijven: 1.3 per 100m² bvo. Dit is $29,81 \times 1.3 = 38,8$. Dit zijn in totaal **39 fietsparkeerplaatsen**, waarvan 37 voor werknemers en 2 voor bezoekers (5%).
- Autoparkeerplaatsen voor arbeidsextensieve bedrijven: 0,3-0,4 per 100m² bvo. Dit is $17 \times (0,3-0,4) = 5,1 - 6,8$. Dit is een **vork van 5 en 7 autoparkeerplaatsen**, waarvan 5% voor bezoekers?
- Fietsparkeerplaatsen voor arbeidsextensieve bedrijven: 0,9 per 100m² bvo. Dit is $17 \times 0,9 = 15,3$ Dit zijn in totaal **15 fietsparkeerplaatsen**, waarvan 14 voor werknemers en 1 voor bezoekers (5%).

De parkeerrichtlijnen vragen:

- Tussen de 32 en 40 autoparkeerplaatsen voor bewoners;
- 73 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 5 fietsparkeerplaatsen voor hun bezoekers;
- Tussen de 32 en 52 autoparkeerplaatsen voor werknemers, waarvan 1 a 2 voor bezoekers;
- 51 fietsparkeerplaatsen voor werknemers en 3 voor hun bezoekers.

Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. **De voorgestelde plannen voldoen**, want er is enerzijds voorzien in 70 autoparkeerplaatsen. Er zijn 50 autoparkeerplaatsen op afstand en 20 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. Van deze 20 zijn er 3 parkeerplaatsen voorzien als parkeerplaatsen voor personen met een handicap. Anderzijds is voorzien in 183 fietsparkeerplaatsen, waarvan 59 fietsparkeerplaatsen voor werknemers ondergronds, 76 fietsparkeerplaatsen voor bewoners ondergronds en 48 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers op het maaiveldniveau.

De aankoop van de autoparkeerplaatsen wordt gestaafd in het dossier door het toevoegen van bijlage 3 (aankoopakte van 50 parkeerplaatsen en 2 motorparkeerplaatsen). Dit wordt beschouwd als parkeren op afstand, en daarmee werd reeds eerder akkoord gegaan.

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 fietsparkeerplaatsen

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- 1) Locatie van de fietsenberging
- 2) Type fietsenstalling
- 3) Afmetingen van de fietsenberging
- 4) Bijkomende comforteisen

De fietsenstallingen op verdieping -1 zijn voorzien op één niveau in een hoog-laag-systeem. De as-op-as-afstand bedraagt 50 cm. Bij de buitenmaatse fietsen bedraagt de as-op -as afstand 1 meter. Het gangpad is voldoende bij de buitenmaatse fietsen.

De fietsenstallingen op het maaiveldniveau zijn voorzien op één niveau in een hoog-laag-systeem. De as-op-as-afstand bedraagt 55 cm bij de gewone fietsen en 1m bij de buitenmaatse fiets. Er is voldoende ruimte voorbij deze fietsen.

Er is minimaal 10 % voorzien aan buitenmaatse fietsen. Voor de werknemers zijn 59 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 53 voor gewone fietsen en 6 voor buitenmaatse fietsen. Voor de bewoners zijn 76 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 66 voor gewone fietsen en 10 voor buitenmaatse fietsen. Voor de bezoekers zijn 48 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 44 voor gewone fietsen en 4 voor buitenmaatse fietsen.

Voor de (gewone) fietsparkeerplaatsen op verdieping -1 wordt vastgesteld dat het gangpad onvoldoende breed is. Het gaat om de fietsparkeerplaatsen aan de zijde van het Santospad. De breedte bedraagt 3.72m. Idealiter is 2 meter noodzakelijk voor de fiets en 2 meter voor het gangpad. Gelet de erfgoedwaarde (beschermd monument) is het niet mogelijk om de gang te verbreden en kan hiervan **afgeweken** worden.

De hoogte van de fietsenberging op verdieping -1 bedraagt 2.27m. De hoogte van een fietsenberging bedraagt standaard minimaal 2.50 meter en minimaal 2.75m bij dubbellaagse systemen, maar gelet de erfgoedwaarde kunnen **we hiermee akkoord gaan**. Dit betekent ook dat dubbellaagse fietsenstallingen niet mogelijk zijn.

De fietsenstalling voor de bewoners is bereikbaar via een lift (lift 2 op plan). Deze lift voldoet aan de minimale netto afmetingen van de liftkooi 1,40m x 2,40m (diagonaal 2,75m). De deuropening is 1,30m. De fietsenstalling voor de werknemers is bereikbaar via een lift (lift 1 op plan). Vanaf de woningen is de fietsenstalling voor bewoners bereikbaar via de centrale inkomhal met binnentrap en lift (lift 3 op plan), maar dit is geen luie trap die door fietsers kan gebruikt worden. De fietsenstalling voor werknemers is bereikbaar via de buitentrap (T1 op plan) en lift (L1 op plan). Ook deze lift voldoet aan de minimale netto afmetingen. De buitentrap is geen luie trap die door fietsers kan gebruikt worden. **Volgens de parkeerrichtlijnen moet een fietslift gecombineerd worden met een luie trap met fietsgoten.** Dit werd niet voorzien. Gelet

op de erfgoedwaarde zijn 2 luie trappen met fietsgoten niet mogelijk om te realiseren. **Het is daarom wel noodzakelijk om minstens één luie trap voor fietsen te voorzien (aan de zuidzijde), die door alle fietsen op de verdieping -1 kan gebruikt worden. Hiertoe dient een doorgang gemaakt te worden tussen de 2 afzonderlijke fietsenbergingen op de verdieping -1.** Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

De fietsparkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers zijn overdekt en afgesloten. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn niet afgesloten, maar wel overdekt door de luifel van LOODS 20.

De deuropeningen dienen minstens 1,10 m te zijn bij kleinere fietsenbergingen en 1,30m bij grotere fietsenbergingen. Aan dit laatste is overal voldaan.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

Er zijn 20 autoparkeerplaatsen voorzien, waarvan 3 voor personen met een handicap. Er zijn 15 haakse parkeerplaatsen (5,13m x 2,50m), 2 langspaarkeerplaatsen (6,25m x 2m) en 3 langspaarkeerplaatsen voor personen met een handicap (6,25m x 3,50m).

D: Logistiek verkeer:

Laden en lossen

Er is een goede bereikbaarheid van de site voor gemotoriseerd verkeer. De ontsluiting van de projectsite verloopt via de Kopenhagenstraat en de Oslostraat. Via de nabijgelegen N456 bereikt men snel het hogere wegennet bestaande uit de N424, de R4 en verschillende autosnelwegen.

De site zal enkel bereikbaar zijn voor gemotoriseerd verkeer via de Kopenhagenstraat (1 in- en uitrit), waardoor voertuigen die moeten laden en lossen dezelfde weg dienen te nemen om weg te rijden en het draaien/manoeuvreren op eigen terrein mogelijk moet zijn. Op het inrichtingsplan zijn de draaicirkels ingetekend (route laden en lossen), die aantonen dat dit mogelijk is. **De 2 laad- en loszones dienen op één of andere manier aangeduid te worden, zodat duidelijk gemaakt wordt waar men kan laden en lossen** door een (verkeers)bord plaatsen bij de zone op een sokkel of kolommen.

Buiten de autoparkeerplaatsen en de fietsparkeerplaatsen kan er niet geparkeerd worden op de site (die privaat blijft). **Wildparkeren buiten de voorziene autoparkeerplaatsen op het terrein rond LOODS 20 kan niet.** Dit is noodzakelijk om toekomstige problemen te vermijden, zoals parkeren op de routes van de brandweer/hulpdiensten, ...

4/ TEAM STADSBOUWMEESTER

De aanloop naar dit project kent een lange historie, een eerdere aanvraag OMV_2022140797, werd ongunstig geadviseerd.

Nadien werden verscheidene gesprekken en een plaatsbezoek op gezet en werd Team Stadsbouwmeester betrokken in de afstemming van de plannen met de stedelijke diensten (Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie, Stedenbouw, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen)

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert sterk de inspanningen van de ontwerper om dit project steeds verder te gaan verfijnen. De voorgestelde programmatorische opbouw van het gebouw getuigt van een zorgvuldige analyse van de context. Op elk niveau worden functies zodanig georganiseerd dat ze inspelen op de oriëntatie, het stedelijke weefsel en de ruimtelijke kwaliteiten van de directe omgeving. Deze gedifferentieerde aanpak per bouwlaag en gevelzijde resulteert in een project dat sterk verankerd is in zijn stedelijke context.

Vanuit architecturaal oogpunt wordt er ingegrepen met bijzondere aandacht voor het bestaande erfgoed. De interventies zijn gefundeerd op een respectvolle omgang met het historische karakter van het pand, zonder in te boeten aan hedendaagse ontwerp kwaliteit. Ook het omgevingsontwerp sluit hier nauw op aan, met ingrepen die bijdragen aan de ruimtelijke leesbaarheid, de belevingswaarde en de integratie in het publieke domein.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

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.

Ongunstig voor wat betreft het uitvoeren van diverse werken die een impact hebben op de erfgoedwaarde, wegens onvoldoende informatie.

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_2023139237 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de functiewijziging, renovatie en restauratie van een als monument beschermde leegstaande LODS 20 tot een multifunctioneel gebouw met ruimtes voor 24 woonentiteiten, 21 ruimtes voor ambacht en kleinbedrijf, het inrichten van de aanpalende private buitenruimte en de restauratie en reconstructie van het historisch hekwerk aan DE GENTSE VOORHAVEN bvba (O.N.:0457752797) en VIVALDI bvba (O.N.:0460478202) gelegen te Kopenhagenstraat, Santospad en Voorhavenkaai, 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:

Uitgesloten uit de vergunning:

Voortvloeiend vanuit advies Agentschap Onroerend Erfgoed:

- De restauratie van het metselwerk en de boordsteen in arduin van de sokkel
- De reconstructie van het schrijnwerk van de sokkel
- Herstelwerken van het traliwerk van de sokkel
- De restauratie van het interieur van de kelder (gewelven, bakstenen wanden,...)
- Eventuele nodige herstellingswerken en afwerking van de volledige staalstructuur, incl. dakstructuur van de loods

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Ivago (advies van 9 mei 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Bedrijfsafval mag in geen geval gestort worden in containers voorzien voor particulier afval. Grootte van het te voorziene afvallokaal zal afhangen van de volumes van de te gebruiken rolcontainers. Hou er verder rekening mee dat de rolcontainers moeten worden aangeboden op een aanbiedplek thv de rooilijn en de openbare weg.

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 april 2025 met kenmerk 2023139237).

Bijzondere aandachtspunten:

- Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (advies van 8 april 2025, met kenmerk 10478) moeten strikt nageleefd worden.

Gezien de grote oppervlakte van de halfondergrondse kelderverdieping, heeft de commissie beslist dat er in de halfondergrondse kelderverdieping ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 14 april 2025, met kenmerk TPW-OL-2025222967) moeten strikt nageleefd worden.

Voorwaarden:

** de verlaging van het maaiveld voor de realisatie van de wadi aan de oostgevel dient uitgevoerd te worden conform het schrijven van Fluxys van 20/06/2024 (ref. TPW-OL-2024067800) in bijlage;*

** de fietsenstalling voorzien ter hoogte van het hekwerk aan de zuidgevel (kant Kopenhagenstraat) dient onoverdekt te blijven zoniet dient deze minimum 5m verwijderd te blijven van de Fluxysleiding;*

** de stijlen van de poorten dienen minimum 1m verwijderd te blijven van de Fluxysleiding;*

- * de voorziene beplanting dient minstens 3 meter verwijderd te blijven van de Fluxysleiding;*
- * Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag. (zie integraal advies op het omgevingsloket)*

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg (advies van 29 april 2025, met kenmerk 44021A3417/00Z000) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is

- * Dienstvoertuigen dienen ten alle tijden doorgang te hebben langs het kanaal om onderhoudswerken te kunnen uitvoeren, de erfdienstbaarheid dient te worden gerespecteerd. Opslag en werfinrichtingen worden niet toegelaten binnen deze zone. Vrachtverkeer of ander werfverkeer dient steeds gebruik te maken van het eigen terrein tijdens de werkzaamheden.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 7 mei 2025, met kenmerk AD-22-1206 2DE ADVIES) moeten strikt nageleefd worden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

Drinkwater

Om het nieuwe multifunctioneel gebouw met 24 woonentiteiten, 21 ruimtes voor ambacht en kleinbedrijf aan te sluiten op het bestaand drinkwaterdistributienet is een uitbreiding nodig. Hiervoor dient een schriftelijke aanvraag gericht te worden aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk plan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien.

Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de aanvrager het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

Riolering

- op het inplantingsplan moet de bestaande openbare riolering in de Kopenhagenstraat worden aangevuld zodat duidelijk is waar het private DWA-stelsel kan worden aangesloten. Huidige voorgestelde locatie op het funderings/rioleringsplan is niet haalbaar*
- huidige ontwikkelaar dient een akkoord aan te vragen aan Cores development voor aansluiting op dit stelsel, gezien dit nog een openbaar stelsel is.*
- De noodoverloop van de private infiltratievoorziening dient te worden aangesloten op de openbare infiltratievoorziening van aanliggend park, dmv een glooiing tussen beide voorzieningen op een peil van 7.00 m TAW, zijnde 5 cm hoger dan het peil van de noodoverloop van de openbare voorziening, zodat bij stijging van het water, de noodoverloop van de wadi eerst in werking treedt en dus geen openbaar water naar de private wadi kan stromen*
- Aansluiting zoals nu voorgesteld op het funderingsplan nieuwe toestand kan niet aanvaard worden, gezien er in het voorhavenpark geen aansluiting voor deze wadi voorzien is dien voldoende dicht tegen de grens gelegen is.*
- Voor de uitvoering van deze overloop dient een technisch dossiertje te worden opgemaakt met voorstel van aansluiting.*
- Op de grens privaat / openbaar dient een huisaansluitputje te worden voorzien voor de DWA-huisaansluiting.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 31 maart 2025) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 1 april 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Erfgoed – aparte toelating:

Voor volgende werken zal er nog een aparte toelating voor werken binnen een beschermd monument gevraagd moeten worden:

- * De details van de nieuwe lichtstraat en beglazing dienen goedgekeurd te worden door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg op basis van de proefopstelling.
- * De detaillering en materialisatie van de rolluiken op de gelijkvloerse verdieping dient goedgekeurd te worden door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg op basis van de proefopstelling.
- * De detaillering van de blauwe hardsteen boordsteen (bekapping, dimensies)
- * Details van de nieuwe kelderramen
- * Details van de te reconstrueren arduinen trappen naar de kelder of de sokkel
- * Al dan niet de behandelingswijze van de bestaande geklinknagelde trappen
- * Details en technische fiches van de gegalvaniseerde golfplaten die als verloren bekisting gereconstrueerd worden.

Archeologie:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 31624 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Reconstructie poortgeheel:

De 3 nieuw te plaatsen poortgehelen (langsheen de Kopenhagenstraat) dienen permanent open te blijven staan.

Toegankelijkheid fietsen:

De nieuwe trap langsheen de zuidzijde (naast de sokkel) die toegang biedt tot de kelder moet als een luie trap met fietsgoot worden aangelegd. Dit kan binnen de bestaande diepte 12,50 m (binnen de contouren van de bestaande trapconstructie en muur) worden voorzien.

Er moet een doorgang gemaakt worden tussen de 2 afzonderlijke fietsenbergingen op verdieping -1.

Riolering – septische put:

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten.
Enkel alle toiletten dienen hierop aangesloten te worden.

Aanduiding Laad- en loszones

De 2 laad-en loszones (enerzijds de drop-off zone en anderzijds de laad- en loszone voor de ruimten voor ambacht en kleinbedrijf) moeten op één of andere manier aangeduid worden, zodat duidelijk gemaakt wordt waar men kan laden en lossen door een (verkeers)bord te plaatsen bij de zone op een sokkel of kolommen.

Wildparkeren:

Wildparkeren kan niet op de rest van het terrein rond LODS 20 (buiten de voorziene autostaanplaatsen). Dit is noodzakelijk om toekomstige problemen te vermijden, zoals parkeren op de routes van de brandweer/hulpdiensten, ...

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' moet nageleefd worden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN BETREKKING BESTAAND OPENBAAR DOMEIN

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 14 april 2025, met kenmerk TPW-OL-2025222967) moeten strikt nageleefd worden.

Voorwaarden:

- * de verlaging van het maaiveld voor de realisatie van de wadi aan de oostgevel dient uitgevoerd te worden conform het schrijven van Fluxys van 20/06/2024 (ref. TPW-OL-2024067800) in bijlage;*
- * de fietsenstalling voorzien ter hoogte van het hekwerk aan de zuidgevel (kant Kopenhagenstraat) dient onoverdekt te blijven zoniet dient deze minimum 5m verwijderd te blijven van de Fluxysleiding;*
- * de stijlen van de poorten dienen minimum 1m verwijderd te blijven van de Fluxysleiding;*
- * de voorziene beplanting dient minstens 3 meter verwijderd te blijven van de Fluxysleiding;*
- * Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag. (zie integraal advies op het omgevingsloket)*

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 7 mei 2025, met kenmerk AD-22-1206 2DE ADVIES) moeten strikt nageleefd worden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- op het inplantingsplan moet de bestaande openbare riolering in de Kopenhagenstraat worden aangevuld zodat duidelijk is waar het private DWA-stelsel kan worden aangesloten. Huidige voorgestelde locatie op het funderings/rioleringsplan is niet haalbaar*
- huidige ontwikkelaar dient een akkoord aan te vragen aan Cores development voor aansluiting op dit stelsel, gezien dit nog een openbaar stelsel is.*
- De noodoverloop van de private infiltratievoorziening dient te worden aangesloten op de openbare infiltratievoorziening van aanliggend park, dmv een glooiing tussen beide voorzieningen op een peil van 7.00 m TAW, zijnde 5 cm hoger dan het peil van de noodoverloop van de openbare voorziening, zodat bij stijging van het water, de noodoverloop van de wadi eerst in werking treedt en dus geen openbaar water naar de private wadi kan stromen*
- Aansluiting zoals nu voorgesteld op het funderingsplan nieuwe toestand kan niet aanvaard worden, gezien er in het voorhavenpark geen aansluiting voor deze wadi voorzien is dien voldoende dicht tegen de grens gelegen is.*
- Voor de uitvoering van deze overloop dient een technisch dossiertje te worden opgemaakt met voorstel van aansluiting.*
- Op de grens privaat / openbaar dient een huisaansluitputje te worden voorzien voor de DWA-huisaansluiting.*

Openbaar domein:

Voor het herstel aan het openbaar domein, de aanpassing van de wadi, het reconstrueren van het historisch hekwerk en de afwerking rond te reconstrueren trappen dient de bouwheer een technisch dossier in te dienen.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 11 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de dubbele poort in de Kopenhagenstraat.
Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:**Legt volgende lasten op:****LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering**

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1**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 kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) 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
- beplantings- en groenbeheerplan
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien 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.

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 Grootschalig 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 2 – 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.

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_2023139237**) 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

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:

Openbaar domein:

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

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd 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 met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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.

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**.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Grondwater

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens Vlare indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden. Er kan slechts gestart worden met de bemalingswerken indien de melding geakteerd werd in het college van burgemeester en schepenen. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Voor het gebied werd een oriënterend bodemonderzoek opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

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>

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en

minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn 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 vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_04598 - OMV_2023139237 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging, renovatie en restauratie van een als monument beschermde leegstaande LOODS 20 tot een multifunctioneel gebouw met ruimtes voor 24 woonentiteiten, 21 ruimtes voor ambacht en kleinbedrijf, het inrichten van de aanpalende private buitenruimte en de restauratie en reconstructie van het historisch hekwerk - zonder openbaar onderzoek - Kopenhagenstraat, Santospad en Voorhavenkaai, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023139237

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_2020_S_N_2_Snede langs BB.pdf	EXpGovrYWBynIIDTYNOK6g==
BA_2020_T_N_terreinsnede.pdf	XBOMs87+y1XlBlMr6uSiAg==
BA_2020_T_B_terreinsnede.pdf	yAJs+t/xMQLiLCpIPSqgaw==
BA_2020_S_N_4_Snede Dwars DD.pdf	OcVE+Pxcw8DGBRMzDX0UWg==
BA_2020_S_N_3_Snede Dwars CC.pdf	I//OR5PGENTi5zQ1YuX9mw==
BA_2020_S_N_1_Snede langs AA.pdf	/unOWLS5O3BswQtG+gUYWA==
BA_2020_S_B_2_Snede dwars BB.pdf	4ifL7u9ETFmjNI7bpNK6eA==
BA_2020_S_B_1_Snede langs AA.pdf	L5juRfTdFGgvxTys8ahkUQ==
BA_2020_P_N_5_dakenplan.pdf	a6HNMIS3VR6+D42leYoR3w==
BA_2020_P_N_4_Grondplan nivo 2.pdf	pzKmZFzozMLELqO2AyGDsA==
BA_2020_P_N_3_Grondplan nivo 1.pdf	+ytkA+KVDohwlgV0Ao4m1Q==
BA_2020_P_N_2_Grondplan nivo 0.pdf	ojYQnrNtKs8SVRt9RhEqqw==
BA_2020_P_N_0_funderingsplan.pdf	AOijtLy//yXv3cj9J/VuQ==
BA_2020_P_N_-1_Grondplan nivo -1.pdf	b16lza36OUutky+ElxAR3w==
BA_2020_P_B_4_dakenplan.pdf	61ucJWzhuyDmXE+mAPWDUg==
BA_2020_P_B_3_Grondplan nivo +1.pdf	Cr39FW/tVeJ/drRkyVYV+A==
BA_2020_P_B_2_Grondplan nivo 0.pdf	RBd0bolZteuxhoOQG8+WTQ==
BA_2020_P_B_1_Grondplan nivo -1.pdf	eR50ysAWqEGl26vfCeg60w==
BA_2020_P_B_0_funderingsplan.pdf	5DTuqO1AzBwEmJMmXtdmLQ==
BA_2020_L_Legende.pdf	5GepgeHnLw67xcBl3bIYYQ==

BA_2020_IR_N_1_inrichtingsplan.pdf	Vnftskezisu5xXY9YYvacA==
BA_2020_I_N_inplanting.pdf	Vo78uGxa7N2KO6OJAVhRjQ==
BA_2020_I_B_inplanting.pdf	P3Obj+k61+54udoGtBixCQ==
BA_2020_G_N_6_hekwerk-detail.pdf	gluLmf4cl4SVLyvpGLYqcg==
BA_2020_G_N_5_gevel zuid met hekwerk.pdf	Y+tJOcenxrFGLVb0YryrZg==
BA_2020_G_N_4_gevel noord.pdf	ciq8iAOKbnGAJCU/ITsA6Q==
BA_2020_G_N_3_gevel zuid.pdf	UsPIYzu6PTwyaMVrraD4ZA==
BA_2020_G_N_2_gevel west.pdf	Z2Ls49zd3gH1tfy/IKSVNA==
BA_2020_G_N_1_gevel oost.pdf	olZ57qklbYghDA8ML1YrpA==
BA_2020_G_B_5_gevel zuid met hekwerk.pdf	0Hx5yfDcc79XiyZ1yxKNPw==
BA_2020_G_B_4_gevel noord.pdf	AfIBPFHAXi3mst9hzjAeZQ==
BA_2020_G_B_3_gevel zuid.pdf	ICuRmpEOZq1yeo+6y0LpPQ==
BA_2020_G_B_2_gevel west.pdf	tXLnNRZBZPkLtfXtW/1JOQ==
BA_2020_G_B_1_gevel oost.pdf	V+3AsVQrDrhTdZWdAQ9fbA==
BA_2020_D_N_1_lichtstraat.pdf	3y6CbcXNhdkSRtuGCmCiqQ==