



2025_CBS_07164 OMV_2025031208 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 31 sociale woontiteiten met de exploitatie van 4 warmtepompen na de sloop van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Duinkerkeplein en Manchesterstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025031208) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 april 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 31 sociale woontiteiten met de exploitatie van 4 warmtepompen na de sloop van de bestaande bebouwing
- Adres: Duinkerkeplein 1-3, Manchesterstraat 51-69 en 70-110, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nrs. 618L3, 624W, 624T, 624A2, 624V, 625D, 625G, 625F en 625E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 mei 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit in totaal 31 woonentiteiten na het slopen van 2 bestaande meergezinswoningen langs de Manchesterstraat in de wijk 'Muide- Meulestede- Afrikalaan'.

te slopen meergezinswoning Manchesterstraat nrs. 51-53 en 55-69

Deze meergezinswoning telt 10 woonentiteiten.

Het hoofdgebouw heeft een totale voorgevelbreedte van 33,79m en een bouwdiepte van max. 9m. Het gebouw telt 3 bouwlagen en een hellend dak.

Voorbij het hoofdgebouw bevindt zich over de volledige breedte van het hoofdgebouw **een tuinstrook** met een diepte van 7,88m tot max. 11,50m. (ca. 270,75m²).

Achter het hoofdgebouw met bijhorende tuinstrook bevindt zich aansluitend een **rechthoekig perceel** (594 m²) **dat ingericht is als autoparking met 6 bomen en een afdak.**

te slopen meergezinswoning Manchesterstraat nrs. 70-80, 82-98 en 100-110

Deze meergezinswoning telt 21 woonentiteiten.

Het hoofdgebouw heeft een totale voorgevelbreedte van 51,92m en een bouwdiepte van max. 12,66m. Het gebouw telt 3 bouwlagen en een hellend dak.

Voorbij het hoofdgebouw bevindt zich over de volledige breedte van het hoofdgebouw **een tuinstrook** met een diepte van 6,30m tot max. 14,21m. (ca. 428m²).

Achter het hoofdgebouw met bijhorende tuinstrook bevindt zich aansluitend een **rij bijgebouwen met 16 tuinbergingen**. Tussen de tuinstrook en de tuinbergingen loopt een privaat pad dat de rij tuinbergingen links van het hoofdgebouw ontsluit met de Manchesterstraat.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 31 sociale woonentiteiten na de sloop van de bestaande bebouwing.

1/ De hoofdgebouwen van de bestaande sociale meergezinswoningen worden gesloopt.

2/ Er worden 2 nieuwe sociale meergezinswoningen gebouwd met in totaal 31 woonentiteiten.

1/ 'Villa Ginko' thv Manchesterstraat 51/69

- Deze nieuwe meergezinswoning telt **12 woonentiteiten**.

Het hoofdgebouw wordt hoofdzakelijk voorzien op de huidige voorbouwlijn/rooilijn in de straat en aansluitend op de linker zijperceelsgrens. Dit gebouw heeft een

gevelbreedte van 29,15m. Het gebouw telt 4 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak (kroonlijst hoofdvolume : 13,64m).

Op een hoogte van min. 5,53m tov het trottoirpeil kraagt de voorgevel max. 45cm uit over het openbaar domein. (passerelle en terras)

De bouwdiepte bedraagt max. 13,60m tov de rooilijn.

Voorbij het hoofdgebouw worden **3 bijgebouwen als individuele tuinberging** voor de 4 gelijkvloerse woonentiteiten voorzien (ca. 3m²/woonentiteit).

De tuinstrook wordt ingericht als **4 private tuinen** voor de 4 gelijkvloerse woonentiteiten. Uiterst rechts definieert een lage tuinmuur de grens tussen het eigen perceel en het toekomstig openbaar domein.

Het nieuwe gebouw heeft een kleinere footprint dan het voormalig gebouw. Hierdoor kan er aan de rechterzijde van het nieuwe gebouw een strook (ca. 46m²) na de bouw overgedragen worden aan het openbaar groen. Zo zal de huidige publieke doorsteek naar de Helsinkistraat breder worden en krijgt ook de bestaande Ginko meer ruimte.

Thv de voorgevel wordt de openbare weg plaatselijk heringericht. De bestaande plantvakken in het voetpad worden vervangen door een ontharde groenstrook met 3 toegangspaden naar de individuele voordeur van de gelijkvloerse woonentiteiten en naar de gemeenschappelijke voordeur van de bovengelegen woonentiteiten.

Dit gebouw wordt als volgt ingericht:

Op het gelijkvloers worden 2 tellerlokalen ingericht (water en elektriciteit) en een poetsruimte. Er wordt een aparte trap naar de kelderruimte voorzien waar zich een technische ruimte bevindt.

Op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping worden 4 duplexwoningen voorzien. Elke woonentiteit heeft 4 slaapkamers en een eigen private tuin (26- 46m²).

Op de 2^{de} en 3^{de} verdieping ontsluit een passerelle thv de voorgevel telkens 4

woningen. Elke woonentiteit heeft 1 slaapkamer en een privaat terras (9,4-12m²).

Deze woningen worden ontsloten via lift en trap die beiden ingepland worden centraal in het gebouw. Een passerelle thv de voorgevel ontsluit elke voordeur met deze trap en lift.

Materialisatie

De sokkel van de voorgevel wordt in hoofdzaak afgewerkt in rood parement, deels in horizontaal, deels in verticaal legverband. De verdieping worden afgewerkt in een wit parement. De borstweringen van terrassen en passerelle wordt afgewerkt in wit staal. Het buitenschrijnwerk is wit, de voordeuren en opengaande delen zijn licht blauw.

- **Het perceel gelegen achter 'Villa Ginko'** wordt verder ingericht met 27 fietsparkeerplaatsen en 17 autoparkeerplaatsen en een hoogspanningscabine.

2/ 'Manchester Terrace' thv Manchesterstraat nrs. 70-80, 82-98 en 100-110

Deze nieuwe meergezinswoning telt **19 woonentiteiten**.

- **Het hoofdgebouw** wordt hoofdzakelijk voorzien op de huidige voorbouwlijn/rooilijn in de straat en aansluitend op de rechter zijperceelsgrens. Dit gebouw heeft een gevelbreedte van 54,78m. Het gebouw telt 3 bouwlagen

met een hellend dak (kroonlijst hoofdvolume: 9,90m; nok 13,73m tov het trottoirpeil).

Links, aansluitend op het hoofdgebouw wordt een aanbouw met 2 bouwlagen en een plat dak voorzien. Deze aanbouw heeft een footprint van ca 20,27m² en een kroonlijsthoogte van 7,38m tov het trottoirpeil.

De bouwdiepte op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping bedraagt max. 11,60m tov de rooilijn.

Op de 2^{de} verdieping kragen de individuele terrassen max. 1,40m uit voorbij de achtergevel. Zo wordt de maximale bouwdiepte op de 2^{de} verdieping plaatselijk 13m. Omdat de diepte van het hoofdgebouw thv de rechter zijperceelsgrens nu 2,35m dieper reikt dan de rechter aanpalende, wordt de rechter scheidingsmuur over deze diepte opgehoogd met max. 10,45m. Deze zijgevel wordt geïsoleerd en thv de tuinmuur in een soortgelijke steen afgewerkt, boven de deksteen van de tuinmuur wordt de zijgevel bekleed met een zinken gevelafwerking.

Voorbij het hoofdgebouw worden **4 bijgebouwen als individuele tuinberging** voor 7 gelijkvloerse woonentiteiten voorzien (ca. 3m²/woonentiteit).

De tuinstrook wordt ingericht als 9 private tuinen voor de 9 gelijkvloerse woonentiteiten. Een lage tuinmuur vormt de grens tussen de private tuinen en het achtergelegen pad met bergingen.

Het nieuwe gebouw heeft een iets grotere footprint dan het voormalig gebouw. Anderzijds loopt uiterst links op het perceel (op de hoek van de Manchersterstraat en het Duinkerkeplein) het voetpad met plantenvak deels en plaatselijk over het privaat perceel van Thuispunt Gent. Door de linker aanbouw dient het voetpad en het plantvak hier te worden aangepast zodat de publieke doorgang (voor een stukje over het privaat perceel) behouden kan blijven.

Dit gebouw wordt als volgt ingericht:

Op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping worden in totaal 10 woonentiteiten voorzien.

Elke woonentiteit heeft een eigen private buitenruimte. De 9 gelijkvloerse woonentiteiten hebben een tuintje (16,5 - 45,5m²). De woonentiteit op de 1^{ste} verdieping heeft een terras met een oppervlakte van 9,1m².

Op de 2^{de} en dakverdieping worden in totaal 9 duplexwoningen voorzien, 8 woonentiteiten met 2 slaapkamers en 1 woonentiteit met 4 slaapkamers.

Alle woonentiteiten beschikken over een privaat terras (5,4- 26m²).

Deze woningen worden ontsloten via 5 trappen die ingepland worden centraal tussen 2 woonentiteiten per verdieping.

Materialisatie

De voorgevel wordt in hoofdzaak afgewerkt in rood parement, deels in horizontaal, deels in verticaal legverband. Boven, onder en tussen het buitenschrijnwerk worden stroken uitgevoerd in een wit parement.

Het buitenschrijnwerk is wit, de voordeuren en opengaande delen zijn licht blauw.

Dorpels worden afgewerkt in lichtgrijs beton. Het hellend dak wordt afgewerkt met een donkerblauwe dakpan en een bakgoot afgewerkt in zink.

- Achter het hoofdgebouw met bijhorende tuinstrook worden 11 van de 16 tuinbergingen omgevormd naar **fietsenbergingen** en 2 tuinbergingen worden omgevormd naar technische ruimtes voor de warmtepompen. De dakvorm wordt gewijzigd van zadeldak naar plat dak, waarbij de kroonlijsthoogte van de tuinbergingen wordt opgehoogd met 46cm tot een hoogte van 2,72m tov het maaiveld. Hiertoe wordt de achterste scheidingsmuur met 0,77m opgehoogd.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De exploitatie van 4 warmtepompen.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

- **Villa Ginkgo**- inrichtingsnummer (20250312-0076)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Omschrijving: in cascade opgestelde warmtepompen van 30 kW per stuk => 60 kW in totaal 9 boringen (1320 m) klasse 3 Nieuw	60 kW

- **Manchester Terrace**- inrichtingsnummer (20250312-0075)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) in cascade opgestelde warmtepompen van 44 kW per stuk => 88 kW in totaal 14 boringen (2090 m) klasse 3 Nieuw	88 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 16/06/1999 werd een vergunning afgeleverd voor renovatie van 2 kleine appartementsgebouwen, het slopen van tuinbergplaatsen en het oprichten van ni. (1999/183)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 14 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager. Het gabarit van de aanpalenden werd aangevuld op de plannen. Op 20 juni 2025, de aanvangsdatum van het openbaar onderzoek, werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

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

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De aanvulling werd reeds toegevoegd bij aanvang van het openbaar onderzoek en brengt geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 20 juni 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 juni 2025 onder ref. 073053-002/PV/2025:

*Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.
(zie integraal advies op het omgevingsloket)*

2/ Geen tijdig advies van **Adviesverleners voor Ivago**. De adviesvraag is verstuurd op 13 mei 2025. Op 22 juli 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 14 mei 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 Lierssesteenweg 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>*

4/ Gunstig advies van Proximus afgeleverd op 20 mei 2025 onder ref. JMS 630216:

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.

Gelieve uw verbouwing of afbraak minimum 3 maanden voor aanvang van de werken aan te melden voor de (tijdelijke) verwijdering van de Proximus-infrastructuur via: Afbraak | Proximus

5/ Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 17 juni 2025 onder ref. 5000100476:

In bijlage op het omgevingsloket de offerte.@ B.V. Thuispunt Gent. Graag ontvangen wij u akkoord.

6/ Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 24 juni 2025 onder ref. AD-25-529
Drinkwater

Deze aanvraag betreft de sloop en vervangingsbouw van twee meergezinswoningen met in totaal 31 sociale woningen. Het gebouw aan de oostzijde van de Manchesterstraat krijgt de naam Manchester Terrace, de westzijde Villa Ginkgo.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Farys wil hier een deel van het drinkwaterdistributienet vernieuwen. Hiervoor is reeds een project opgestart met als dossiernummer DOM-061/24/022-D – BR Manchesterstraat Gent.

De verantwoordelijke projectcoördinator hiervoor is Steven Saelens.
Email: Steven.Saelens@farys.be

Gelieve u tot de verantwoordelijke projectcoördinator te richten voor verdere vragen en inlichtingen betreffende dit project.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en of bezwaren voor de vervangingsbouw van twee meergezinswoningen met in totaal 31 sociale woningen, alsook de exploitatie van 4 warmtepompen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

De aanvraag betreft een **bouwaanvraag** waarbij de gebouwen en toekomstig openbaar domein wordt aangevraagd. Het toekomstig openbaar domein wordt nadien overgedragen.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

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.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel
- bestaande aansluiting dient te worden herbruikt bij verbouwing / nieuwbouw na sloop bestaande bebouwing

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

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

KEURING

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.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen
- 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.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft de sloop en vervangbouw van 2 meergezinswoningen met in totaal 31 sociale woningen op percelen gelegen in de Manchesterstraat.

Het gebouw aan de oostzijde krijgt de naam Manchester Terrace, aan de westzijde Villa Ginkgo.

De gebouwen zijn over meerdere percelen verdeeld. De nieuwe woningen worden groter voorzien van de bestaande gebouwen.

Manchester Terrace bestaat uit vier gelijke dubbelhuizen en een eindhuis, allen met een eigen voordeur aan de straat. Elk dubbelhuis bevat 4 woningen. Het eindhuis bevat 3 woningen.

Villa Ginkgo bestaat uit een breed middendeel met twee zijvleugels

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Algemeen is de regel dat bestaande aansluitingen dienen herbruikt te worden. men is gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Voor project **Manchester Terrace** is momenteel 1 DWA-aansluiting voorzien. Gezien de lengte van het gebouw en de indeling van het gebouw, zijnde 4 dubbelhuizen en een eindhuis zou het rioleringsplan kunnen gewijzigd worden om per dubbelhuis 1 DWA-aansluiting te voorzien. Zodoende kan eventueel een DWA-pompstation uitgesloten worden. Deze afwijking kan worden toegestaan. Hierbij dient wel maximaal gebruikt gemaakt te worden van de bestaande aansluitingen van de 3 bestaande gebouwen.

Het voorgestelde peil zijnde -0.80 tov maaiveldpeil kan niet gegarandeerd worden omdat de bestaande riolering in de straat niet zo diep voorzien is om te kunnen aansluiten boven op de leiding.

Bij herbruik van bestaande aansluiting is de bestaande diepte bepalend voor ontwerp van private stelsel. Bij nieuwe aansluiting dient deze eerst aangevraagd te worden voor de start van de woningbouw zodat private stelsel kan aangepast worden aan de uitgevoerde nieuwe aansluiting.

Er wordt een DWA-pompput voorzien. De persleiding mag NIET aansluiten op het openbare huisaansluitputje. De private aansluiting dient gravitair te worden voorzien.

Inzake de RWA-aansluiting kan maar 1 aansluiting toegelaten worden gezien het hemelwaterverhaal berekend is op de alle appartementen/wooneenheden samen als 1 geheel. Het vermelde peil op de rioleringsplannen kan NIET gegarandeerd worden gezien de diepte van de bestaande riolering in de straat.

Volgens de GSVH dienen volgende gegevens vermeld te worden op her rioleringsplan: aangesloten dakoppervlakte, aangesloten verhardoppervlakte, nodig volume, voorzien volume, nodig infiltratieoppervlakte, voorzien infiltratieoppervlakte. Niet alle gegevens zijn duidelijk vermeld. Ook diepte van de aanleg is niet zo duidelijk op de plannen.

Zonder grondwatertafelmetingen, mag deze niet dieper dan -0.50 m voorzien worden. Gezien een dia 500 mm wordt voorzien met een dekking max van 1.61m lijkt hieraan niet voldaan te zijn.

Volgens een peilbuismetingen – éénmalige meting – zou in augustus 2024 het grondwater op -2.11 m bevinden. Om een goede referentie van grondwaterpeil te hebben dient deze gemeten te worden minstens tijdens de wintermaandag november tot en met april, en bij voorkeur gedurende een gans jaar. Hieraan is dus niet voldaan.

Besluit: de ondergrondse infiltratiebuis dient maximaal verhoogd te worden en extra metingen van grondwaterpeil zullen noodzakelijk zijn.

Er wordt een RWA-pompput voorzien. De persleiding mag NIET aansluiten op het openbare huisaansluitputje. De private aansluiting dient gravitair te worden voorzien. De overloop van de private infiltratievoorziening mag maximaal -0.30 m onder maaiveldpeil voorzien worden, dus een gravitaire aansluiting moet mogelijk zijn. Een RWA-pomput lijkt dan ook niet noodzakelijk

*Voor het project **Villa Ginkgo** wordt een nieuwe aansluiting gevraagd. De bestaande zou niet gevonden zijn. In de nota wordt vermeld dat Farys hierover info zou aanleveren, maar dit is niet correct. Farys heeft geen zicht op een rioolaansluiting van een gebouw, als er geen putje is voorzien in het voetpad. Bestaande huisaansluitputjes dienen steeds zelf opgezocht te worden door de aanvrager.*

Het voorgestelde peil zijnde -0.80 tov maaiveldpeil kan niet gegarandeerd worden omdat de bestaande riolering in de straat niet zo diep voorzien is om te kunnen aansluiten boven op de leiding.

Bij herbruik van bestaande aansluiting is de bestaande diepte bepalend voor ontwerp van private stelsel. Bij nieuwe aansluiting dient deze eerst aangevraagd te worden voor de start van

de woningbouw zodat private stelsel kan aangepast worden aan de uitgevoerde nieuwe aansluiting.

Er wordt een DWA-pompput voorzien. De persleiding mag NIET aansluiten op het openbare huisaansluitputje. De private aansluiting dient gravitair te worden voorzien

Inzake de RWA-aansluiting kan maar 1 aansluiting toegelaten worden gezien het hemelwaterverhaal berekend is op de alle appartementen/wooneenheden samen als 1 geheel. Het vermelde peil op de rioleringsplannen kan NIET gegarandeerd worden gezien de diepte van de bestaande riolering in de straat.

Het nieuwe huisaansluitputje dient te worden voorzien op de rand van privaat en openbaar deel. Dit dient duidelijk door de aanvrager te worden weergegeven op de plannen.

Volgens de GSVH dienen volgende gegevens vermeld te worden op her rioleringsplan: aangesloten dakoppervlakte, aangesloten verhardoppervlakte, nodig volume, voorzien volume, nodig infiltratieoppervlakte, voorzien infiltratieoppervlakte. Niet alle gegevens zijn duidelijk vermeld. Ook diepte van de aanleg is niet zo duidelijk op de plannen. Zonder grondwatertafelmetingen, mag deze niet dieper dan -0.50 m voorzien worden. Gezien een dia 500 mm wordt voorzien met een dekking max van 1.75m lijkt hieraan niet voldaan te zijn.

Volgens een peilbuismetingen – éénmalige meting – zou in augustus 2024 het grondwater op - 2.25 m bevinden. Om een goede referentie van grondwaterpeil te hebben dient deze gemeten te worden minstens tijdens de wintermaandag november tot en met april, en bij voorkeur gedurende een gans jaar. Hieraan is dus niet voldaan.

Besluit: de ondergrondse infiltratiebuis dient maximaal verhoogd te worden en extra metingen van grondwaterpeil zullen noodzakelijk zijn.

Er wordt een RWA-pompput voorzien. De persleiding mag NIET aansluiten op het openbare huisaansluitputje. De private aansluiting dient gravitair te worden voorzien. De overloop van de private infiltratievoorziening mag maximaal -0.30 m onder maaiveldpeil voorzien worden, dus een gravitaire aansluiting moet mogelijk zijn. Een RWA-pomput lijkt dan ook niet noodzakelijk

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd:

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg MEULESTEDE, goedgekeurd op 17 augustus 2001, en is bestemd als bezettingspercentage, hellend dak, woonzone (appartementen), zone voor bouwvrije tuinstroken, zone voor koeren en tuinen en zone voor wegen met hoofdzakelijk verblijfsfunctie.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften.
Volgende afwijkingen worden aangevraagd:

1/ Aantal Bouwlagen in de woonzone- appartementen (Z2):

Het aantal toegelaten bouwlagen op voorliggende percelen is 3.

Toetsing:

Villa Ginkgo: Het gebouw telt 4 bouwlagen met een plat dak. **Dit gebouw wijkt af op het aantal toegelaten bouwlagen.**

2/ Bouwhoogte in de woonzone- appartementen (Z2):

Bij de vaststelling van de hoogte uitgaande van het aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een min. hoogte van 2,70m en een max. hoogte van 3,20m toebedacht.

Toetsing:

Manchester Terrace telt 3 bouwlagen en een hellend dak, conform de voorschriften van het BPA. De kroonlijst bevindt zich echter ca. 30 cm hoger dan toegelaten in het BPA. Dit gebouw wijkt af op **bouwhoogte**.

3/ De 45°- regel:

De aanduiding '45° regel' betekent dat de gebouwen steeds op een afstand dienen te staan van de perceelsgrens of rooilijn welke minstens zo groot is als de hoogte van de gebouwen.

Toetsing:

Villa Ginkgo: Door de grotere bouwdiepte en de achteruitspringende bouwlijn schuift het gebouw dicht naar de perceelsgrens. Dit gebouw **wijkt af op de 45°- regel**.

4/ Zonebezetting in de zone voor koeren en tuinen (Z15)

Binnen de 10 en 25% zones dient er steeds min. 50% onverhard te blijven.

Toetsing:

Villa Ginkgo: De zone voor koeren en tuinen heeft op dit perceel een oppervlakte van ca. 283m².

Ca. 113m² blijft onverhard en wordt met natuurlijk groen aangelegd.

Zo wordt ca. 170m² bebouwd en/of verhard (= 60%). Dit is een afwijking van ca. 10% van de onverharde oppervlakte in de zone voor koeren en tuinen.

Manchester Terrace: De zone voor koeren en tuinen heeft op dit perceel een oppervlakte van ca. 700m².

Ca. 113m² blijft onverhard en wordt met natuurlijk groen aangelegd.

Zo wordt ca. 587m² bebouwd en/of verhard (= 83%). Dit is een afwijking van ca. 33% van de onverharde oppervlakte in de zone voor koeren en tuinen.

Voor beide gebouwen is er een **afwijking op zonebezetting in de zone voor koeren en tuinen**.

Ter info: 'Woonruimtes' in de zone voor koeren en tuinen (Z15)

In deze zone zijn woonruimtes enkel toegelaten indien er een functionele relatie is met de hoofdgebouwen.

Toetsing:

Villa Ginkgo: een deel van het hoofdgebouw bevindt zich in de zone voor koeren en tuinen. De 'woonruimtes' in deze zone maken dus integraal deel uit van de functie van de hoofdgebouwen.

Manchester Terrace: een beperkt deel van het hoofdgebouw bevindt zich in de zone voor koeren en tuinen. De 'woonruimtes' in deze zone maken dus integraal deel uit van de functie van de hoofdgebouwen.

Er is **geen afwijking op bestemming**.

5/ Dakvorm in de zone voor koeren en tuinen (Z15)

De toegelaten dakvorm in deze zone is een plat dak. Afwijkingen op de toegelaten dakvorm zijn mogelijk indien een architecturaal verantwoorde overgang wordt voorzien naar de aanpalende gebouwen.

Toetsing:

Manchester Terrace: het hoofdgebouw met hellend dak bevindt zich voor een beperkt deel in de zone voor koeren en tuinen. Ook het hellend dak van het hoofdgebouw wordt doorgetrokken tot de achtergevel. Hier is **de dakvorm dus een afwijking op de voorschriften van het BPA**.

6/ Aantal bouwlagen in de zone voor koeren en tuinen (Z15)

De aantal toegelaten bouwlagen in deze zone is 1.

Toetsing:

Beide hoofdgebouwen (Manchester Terrace en Villa Ginko) zijn dieper dan de woonzone voor appartementen uit het BPA. Hierdoor bevinden deze hoofdgebouwen zich voor een deel in de zone voor koeren en tuinen. De bouwhoogte wordt in deze delen overschreden tot 3 (Manchester Terrace) en 4 bouwlagen (Villa Ginko).

Beide gebouwen **wijken af op het aantal bouwlagen in de zone voor koeren en tuinen**.

7/ Uitbouwen: balkons, logia's en standvensters

De gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte. De uitbouwen moeten gedimensioneerd worden volgens het ritme van de gevel.

De afstand tussen een constructie en de zijgevel is min. 0,60m.

De uitbouw t.o.v. het gevelvlak, bedraagt max. 0,60m vanaf 2,5m boven het peil van het trottoir tot aan de kroonlijst.

Toetsing:

Villa Ginkgo: Thv de voorgevel kragen het terras en de passerelle op de 2^{de} en 3^{de} verdieping -vanaf 5,53m boven trottoirpijl en over een lengte van 23,87m - max. 45cm uit voorbij de rooilijn. Deze uitkraging loopt door tot de linker zijgevel.

Dit gebouw wijkt af op de dimensionering en inplanting van uitbouwen.

BEOORDELING

Afwijkingen 2,3,5 en 7

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

- **Afwijking 2** op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg mbt **de bouwhoogte** is verantwoord en aanvaardbaar omdat in dit geval de kroonlijsthoogte van Manchester Terrace nauw aansluit bij die van de aanpalende buurwoning, waardoor de visuele continuïteit in het straatbeeld behouden blijft. De nokhoogte is gelijk, en de afwijking van 30 cm is minimaal en nauwelijks waarneembaar in de context van de bestaande bebouwing. De impact op het straatbeeld is dan ook verwaarloosbaar.

Deze beperkte afwijking draagt bij aan een efficiënte benutting van de dakverdieping, zonder dat dit leidt tot schaalbreuk of visuele verstoring. De afwijking is dus in overeenstemming met de principes van goede ruimtelijke ordening en kan als stedenbouwkundig aanvaardbaar beschouwd worden.

- **Afwijking 3** op de voorschriften van het het bijzonder plan van aanleg mbt **de 45°-regel** is verantwoord en aanvaardbaar om volgende ruimtelijke en functionele argumenten:
 - Er wordt meer ruimte aan de doorsteek naar de Helsinkistraat gecreëerd, wat bijdraagt aan een groen en kwalitatief openbaar domein. Dit sluit aan bij de doelstelling om de wijk te verluchten en de groenbeleving te versterken.
 - Het perceel dat grenst aan de achterperceelsgrens is eigendom van Thuispunt en maakt integraal deel uit van de projectsite. Dit perceel blijft onbebouwd en open, waardoor er geen hinder ontstaat voor derden en het belang van de achterperceelsgrens in dit geval gerelativeerd wordt.
- **Afwijking 5** op de voorschriften van het het bijzonder plan van aanleg mbt **de dakvorm in de zone voor koeren en tuinen** is verantwoord en aanvaardbaar omdat de dakvorm architecturaal aansluiting zoekt bij de aanpalende bebouwing, waardoor een harmonieuze overgang ontstaat. Bovendien is de impact op de omgeving minimaal, gezien het beperkte deel van het gebouw dat in de zone Z15 ligt.

Daarnaast draagt de afwijking bij aan een coherente volumewerking van het hoofdgebouw, zonder bijkomende bouwvolumes of achterbouwen. Dit resulteert in een heldere en sobere architectuur, die de leesbaarheid van het project versterkt.

- **Afwijking 7** op de voorschriften van het het bijzonder plan van aanleg mbt **de uitbouwen** is verantwoord en aanvaardbaar omdat deze uitbouwen zorgvuldig geïntegreerd zijn in het gevelritme en bijdragen aan de architecturale expressie en functionaliteit van het gebouw. Ze versterken de relatie tussen de woningen en het openbaar domein, zonder visuele overlast of schaalbreuk te veroorzaken.

Bovendien is de impact op de omgeving beperkt, gezien de vrijstaande ligging van Villa Ginkgo en de afstand tot de omliggende bebouwing. De uitbouwen blijven binnen een aanvaardbare uitkraging en respecteren de proporties van het gebouw. De afwijking draagt bij aan een kwalitatieve woonomgeving en een doordachte invulling van het perceel.

Afwijkingen 1, 4 en 6

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag **afwijken** van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De aanvraag bevindt zich in woongebied.

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft **de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening** onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is:

Op 19 september 2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het **beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent'** goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de Stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1 van de VCRO). Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

Volgende afwijkingen worden beoordeeld op basis van **Artikel 4.4.9/1 van de VCRO**:

- **Afwijking 1** op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg mbt het **aantal bouwlagen** in de woonzone- appartementen (Z2) is stedenbouwkundig verantwoord door de vrijstaande ligging van het gebouw en de aanzienlijke afstand tot de dichtstbijzijnde woning aan de Manchesterstraat. Tussen beide gebouwen bevindt zich een oprit naar een bedrijfsgebouw, waardoor er geen directe visuele of fysieke aansluiting is met de bestaande bebouwing.

De hoogte van de nok van Villa Ginkgo ligt nagenoeg gelijk met die van de eerst naastgelegen woning, waardoor de impact op het straatbeeld beperkt blijft. De afwijking draagt bij aan een doordachte verdichting binnen het stedelijk weefsel, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit of het karakter van de omgeving. Bovendien wordt het perceel optimaal benut, met behoud van open ruimte en groenaanleg aan de straatzijde.

- **Afwijking 4** op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg mbt de **zonebezetting in de zone voor koeren en tuinen** is stedenbouwkundig verantwoord omdat in beide gevallen de onverharde oppervlakte aangelegd wordt met natuurlijk groen, wat bijdraagt aan de groenbeleving en

infiltratiecapaciteit van het terrein. Bovendien maken beide zones integraal deel uit van de projectsite, die in eigendom is van Thuispunt, waardoor er geen hinder ontstaat voor derden.

Daarnaast wordt de afwijking deels verantwoord door de grotere bouwdiepte, die noodzakelijk is voor een functionele en kwalitatieve invulling van het perceel. De extra ruimte aan de straatzijde draagt bij aan een groen en kwalitatief openbaar domein, wat aansluit bij de doelstellingen van het project.

- **Afwijking 6** op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg mbt het aantal bouwlagen in de zone voor koeren en tuinen wordt zowel functioneel en architecturaal gemotiveerd:

De overschrijding vloeit voort uit een efficiënte en compacte organisatie van het woonprogramma, waarbij de hoofdvolumes op een sobere en heldere manier worden vormgegeven, zonder bijkomende achterbouwen. De volumewerking blijft coherent en sluit aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

Bovendien maakt de zone voor koeren en tuinen integraal deel uit van de projectsite, die in eigendom is van Thuispunt Gent. Hierdoor ontstaat er geen hinder voor derden en wordt de impact op de omgeving sterk gerelativeerd. De afwijking draagt bij aan een kwalitatieve invulling van het perceel, met behoud van voldoende open ruimte en groenvoorziening, en past binnen een verdichtingsstrategie die afgestemd is op de noden van sociale woningbouw.

Deze afwijkingen voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO, aangezien ze:

- ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord zijn;
- geen afbreuk doen aan de goede ruimtelijke ordening;
- geen negatieve impact hebben op de omgeving of het straatbeeld.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Artikel 5.6 §2 stelt dat bij sociale woningbouw vanaf 21 fietsparkeerplaatsen, 5% van de fietsparkeerplaatsen groter moeten zijn zodat ze geschikt zijn voor het stallen van buitenmaatse fietsen. Voor een buitenmaatse fiets is 4 m² per fietsparkeerplaats nodig, inclusief manoeuvreerruimte, tenzij de architect/bouwheer aantoont dat door een efficiënte inrichting van dit deel van de fietsenberging, een kleinere oppervlakte volstaat.

Er wordt afgerond naar beneden als het cijfer na de komma lager is dan 5. Er wordt afgerond naar boven als het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 5.

Toetsing: Zowel bij Villa Ginko als bij Manchester Terrace zijn er geen plaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien.

Beoordeling: Bij Manchester Terrace moeten er 3 plaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien worden, bij Villa Ginko moet er 1 plaats voorzien worden. Dit moet duidelijk gemarkeerd worden op de grond. (zie ook 'Omgevingstoets/ Mobiliteitstoets'). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

- **Hemelwaterput**

Manchester Terrace- 19 woontentiteiten

Er worden 4 hemelwaterputten voorzien, elk met een inhoud van 20.000L. (=totale capaciteit van 80.000L).

De totale dakoppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 615m².

De totale dakoppervlakte van de fietsenbergingen is 145m².

Alle 19 woontentiteiten worden aangesloten op de hemelwaterputten voor hergebruik (toiletspoeling, wasmachines en schoonmaak gemene delen).

Villa Ginko- 11 woontentiteiten

Er worden 3 hemelwaterputten voorzien, elk met een inhoud van 20.000L (=totale capaciteit van 60.000L)

De totaal aangesloten dakoppervlakte bedraagt 550m².

Alle 11 woontentiteiten worden aangesloten op de hemelwaterputten voor hergebruik (toiletspoeling, wasmachines en schoonmaak gemene delen).

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien de voorziene hemelwaterputten voldoende groot gedimensioneerd zijn op de dakoppervlaktes van de twee blokken en de fietsenstalling (in totaal 140.000 liter voor een totaal horizontale dakoppervlakte van 1310m².

Het aansluiten van alle wooneenheden zorgt voor een voldoende groot hergebruik, waarbij van de horizontale dakoppervlakte 30m² per aangesloten wooneenheid mag afgetrokken worden bij de berekening van infiltratievoorziening.

- **Infiltratievoorziening**

Er wordt een **afwijking** aangevraagd om de infiltratievoorziening voor beide gebouwen **ondergronds en dmv een infiltratiebuis te realiseren.**

Beoordeling: Volgens de GSVH moeten op het rioleringsplan volgende gegevens vermeld worden: aangesloten dakoppervlakte, aangesloten verharding, nodig en voorzien infiltratievolume, en infiltratieoppervlakte. Deze gegevens zijn momenteel onvolledig en de aanlegdiepte is onvoldoende duidelijk. Zonder betrouwbare grondwatermetingen mag de infiltratievoorziening niet dieper dan -0,50 m worden aangelegd. In beide projecten wordt een infiltratiebuis van Ø500 mm voorzien met een dekking van respectievelijk 1,61 m (Manchester Terrace) en 1,75 m (Villa Ginkgo), wat **niet conform** is. De enige beschikbare peilbuismeting dateert van augustus 2024 en toont een grondwaterpeil van -2,11 m (Manchester Terrace) en -2,25 m (Villa Ginkgo). Aangezien

dit een éénmalige meting betreft buiten het aanbevolen meetseizoen (november–april), is deze niet representatief. Voor een correcte inschatting zijn extra metingen vereist, bij voorkeur over een volledig jaar. (zie ook advies Farys).

Besluit: De ondergrondse infiltratiebuizen dienen **maximaal verhoogd** te worden en er moeten **aanvullende grondwaterpeilmetingen** uitgevoerd worden om de infiltratievoorzieningen correct te dimensioneren. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- **Verhardingen**

De verhardingen vallen niet onder de GSV-hemelwater omdat ze afwateren op eigen terrein waar de oppervlakte één vierde van de afwaterende oppervlakte heeft van de verharding.

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

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Waardevol groen

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

Stikstof uitstoot

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire

bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

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

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

Lozing

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement.

Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Dit wordt als **voorwaarde opgenomen**.

Conclusie

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.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 mei 2025 tot en met 18 juni 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Integratie in de omgeving

Het project sluit nauw aan bij het bestaande straatbeeld door aan beide zijden van de straat verschillende typologieën te hanteren. Aan de oostzijde wordt het ritme van smalle, hoge rijwoningen voortgezet met Manchester Terrace, uitgevoerd in een rood baksteenpalet. Aan de westzijde komt Villa Ginkgo, een vrijstaand gebouw met ruimere beukmaten dat visueel aansluiting zoekt met het groene Duinkerkeplein. De inplanting houdt rekening met bestaande bomen en groenstructuren, en draagt bij aan een harmonieuze overgang tussen bebouwing en openbaar domein.

Woonkwaliteit

De woonkwaliteit wordt versterkt door de typologie en ontsluiting van de woningen. Aan beide zijden van de straat zijn private tuinen voorzien voor de benedenwoningen, waardoor gezinswoningen optimaal profiteren van buitenruimte.

Manchester Terrace bestaat uit kleinschalige dubbelhuizen met maisonettes, waarbij slechts vier woningen een trappenhuis delen. De indeling is compact en efficiënt, met maximale

benutting van de gevelbreedte en minimale circulatieruimte. De woningen bieden een goede mix van privacy en verbondenheid, met ruime leefruimtes en terrassen.

Villa Ginkgo biedt bijkomende woonkwaliteit door de aanwezigheid van een lift, waardoor ook de bovenwoningen goed toegankelijk zijn. Het geheel biedt een gevarieerd aanbod aan woningtypes en buitenruimtes.

De woonentiteiten voldoen bovendien aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement van de Stad (in hoogte, oppervlakte, daglichttoetreding en ontsluiting), aan de voorschriften van de Vlaamse wooncode en aan de specifieke voorschriften voor sociale woonentiteiten opgesteld door het Vlaams agentschap 'Wonen In Vlaanderen'.

Openbaar en privaat groen

Het voorliggende project werd ontworpen met respect voor het bestaande groen: alle aanwezige bomen, zowel op privaat als openbaar domein, worden behouden. Hoewel het bouwproject enkele aanpassingen aan het openbaar groen met zich meebrengt — waaronder het verdwijnen van twee plantvakken — zal na voltooiing een groter deel van het openbaar domein onthard zijn dan vandaag. Dit betekent dat er meer ruimte vrijkomt voor groen in openbaar beheer, wat bijdraagt aan een versterkte groenbeleving in een wijk met een uitgesproken nood aan kwalitatief groen.

De groenzones die na realisatie in openbaar beheer komen — zowel de aangepaste delen van het bestaande openbaar domein als de zones die later aan de Stad worden overgedragen — dienen onmiddellijk na de bouwwerken aangelegd te worden. Hiervoor moet een **technisch dossier** worden opgesteld, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Groendienst van de Stad. Het **concrete beplantingsplan**, inclusief sortiment, moet voorafgaand aan de indiening van dit dossier op voorhand afgestemd worden met de Groendienst van de Stad. Deze afstemming wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde** binnen het project.

Mobiliteitstoets

BEREIKBAARHEIDSPROFIEL

Het project is zeer goed bereikbaar te voet, met voetpaden aan beide zijden van de straat en een ligging binnen een bestaande zone 30. Basisvoorzieningen zoals een apotheek en horeca bevinden zich op minder dan één kilometer van de site.

Ook met de fiets is de locatie uitstekend ontsloten. Het project ligt binnen het fietsnetwerk van Gent, in een zone met gemengd verkeer en een snelheidsregime van 30 km/u, wat zorgt voor een veilige en comfortabele fietsomgeving.

Wat betreft openbaar vervoer, bevinden zich op ongeveer 200 meter van het project bushaltes van lijn 5b, die een verbinding bieden met het stadscentrum en andere wijken. Station Gent-Dampoort ligt op ongeveer 3,5 kilometer afstand, wat het project goed bereikbaar maakt met collectief vervoer.

Ten slotte is het project ook zeer goed bereikbaar met de auto. Via de Manchesterstraat en de N456 is de site vlot toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.

PARKEREN

Aantal parkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, werd het parkeerbeleid geëvalueerd op basis van de parkeerrichtlijnen uit het Parkeerplan Gent, onderdeel van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen bepalen de gewenste parkeerratio op basis van functie (sociaal wonen), ligging (groene zone) en omvang (31 woonentiteiten).

Voor het totale project worden volgens de richtlijnen **72 fietsparkeerplaatsen** voor bewoners en 7 voor bezoekers gevraagd.

Daarnaast wordt een behoefte ingeschat van **12 tot 19 autoparkeerplaatsen** voor bewoners en 3 voor bezoekers. Bij sociaal wonen vervalt echter de verplichting om fiets- en autoparkeerplaatsen voor bezoekers te voorzien, tenzij het openbaar domein wordt heraangelegd. Toch worden 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien, wat positief is.

De plannen voldoen aan de richtlijnen:

Voor **Manchester Terrace** zijn **55 fietsparkeerplaatsen** voor bewoners voorzien, met uitbreidingsmogelijkheid tot 78, en **4 voor bezoekers**.

Voor **Villa Ginkgo** zijn **27 fietsparkeerplaatsen** voorzien, uitbreidbaar tot 38, en **17 autoparkeerplaatsen voor bewoners**.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is geen verordenend instrument, maar wordt beleidsmatig gebruikt als toetsingskader voor mobiliteitsimpact, conform artikel 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Belangrijk is dat het aantal autoparkeerplaatsen niet onder de 12 mag dalen, ook niet bij uitbreiding van de fietsenstallingen.

Inrichting fietsparkeerplaatsen

De inrichting van de fietsenbergingen speelt een cruciale rol in het stimuleren van fietsgebruik. Zowel bij **Manchester Terrace** als **Villa Ginkgo** zijn de fietsenstallingen voorzien op maaiveldniveau en ingericht met een hoog-laag-systeem met een as-op-as-afstand van 50cm. Dit systeem is geschikt, mits correct toegepast.

- **Manchester Terrace**

Stallingslengte: 2m, dit is conform.

Gangpadbreedte: onvoldoende, maar gecompenseerd door het naastliggend pad. Zo voldoet het aan de vereiste 2m.

Buitenmaatse fietsen: er worden geen stallingen voorzien. Er zijn minstens 3 plaatsen verplicht vanaf 21 fietsen. Er is voldoende ruimte op de plannen.

Vrije hoogte: 2,44m. Dit is iets onder norm, maar aanvaardbaar wegens renovatie.

Verlichting & laadpunten: gevraagd, maar niet zichtbaar op plannen.

- **Villa Ginkgo**

Gangpadbreedte: te smal. Dit moet aangepast worden tot minstens 2 m. Er is hiervoor voldoende ruimte is beschikbaar.

Toegangen: 2 toegangen van 1,40m. Dit voldoet aan de minimale vrije doorgang.

Buitenmaatse fietsen: geen stallingen voorzien. Er moet minstens 1 plaats voorzien worden.

Vrije hoogte: minstens 2,65m. Dit is ruim voldoende.

Verlichting & laadpunten: gevraagd, maar niet zichtbaar op plannen.

Inrichting autoparkeerplaatsen

Gelet op de mogelijke uitbreidingsmogelijkheden met betrekking tot de fietsenstallingen, kunnen er eventueel nog enkele autoparkeerplaatsen ingenomen worden in het voordeel van de fietsparkeerplaatsen. Het is belangrijk op te merken dat het **aantal autoparkeerplaatsen minimaal 12 moet zijn**.

Er zijn geen **parkeerplaatsen voor personen met verminderde mobiliteit** voorzien met een breedte van 3,50m. Gelet de doelgroep van sociaal wonen is het opportuun om 1 ingetekkende autoparkeerplaats aan te passen en voor te behouden. De parkeerplaats voor personen met een verminderde mobiliteit wordt liefst zo dicht mogelijk bij de in- uitgang van de garage of zo dicht mogelijk bij een lift voorzien.

MOBILITEITSEFFECTEN

Verkeersgeneratie en circulatie

Het betreft de vervangbouw van 2 appartementsgebouwen. Het woningaantal over het totale project blijft ongewijzigd.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aangevraagde inrichtingen:

- **Villa Ginkgo**- inrichtingsnummer (20250312-0076): in cascade opgestelde warmtepompen van 30 kW per stuk => 60 kW in totaal 9 boringen (1320 m) | klasse 3 | **Nieuw**
- **Manchester Terrace**- inrichtingsnummer (20250312-0075): in cascade opgestelde warmtepompen van 44 kW per stuk => 88 kW in totaal 14 boringen (2090 m) | klasse 3 | **Nieuw**

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

- **Villa Ginkgo**- inrichtingsnummer (20250312-0076)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Omschrijving: in cascade opgestelde warmtepompen van 30 kW per stuk => 60 kW in totaal	60 kW

	9 boringen (1320 m) klasse 3 Nieuw	
--	---	--

- **Manchester Terrace**- inrichtingsnummer (20250312-0075)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) in cascade opgestelde warmtepompen van 44 kW per stuk => 88 kW in totaal 14 boringen (2090 m) klasse 3 Nieuw	88 kW

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_2025031208 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 31 sociale woontiteiten met de exploitatie van 4 warmtepompen na de sloop van de bestaande bebouwing aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Duinkerkeplein 1-3, Manchesterstraat 51-69 en 70-110, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Manchester Terrace en Villa Ginkgo met inrichtingsnummer 20250312-0075 en 20250312-0076 beslist het college als volgt:

- Villa Ginkgo- inrichtingsnummer (20250312-0076)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Omschrijving: in cascade opgestelde warmtepompen van 30 kW per stuk => 60 kW in totaal 9 boringen (1320 m) klasse 3 Nieuw	60 kW

- Manchester Terrace - inrichtingsnummer (20250312-0075)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) in cascade opgestelde warmtepompen van 44 kW per stuk => 88 kW in totaal 14 boringen (2090 m) klasse 3 Nieuw	88 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- **De brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 juni 2025 met kenmerk 073053-002/PV/2025).
- **De voorschriften** van van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 14 mei 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- **De voorschriften** van **Proximus** afgeleverd op 20 mei 2025 met kenmerk JMS 630216 moeten strikt nageleefd worden.
- **De voorschriften** van **Fluvius** afgeleverd op afgeleverd op 17 juni 2025 met kenmerk 5000100476 moeten strikt nageleefd worden.
- **De voorschriften** van **Farys** afgeleverd op 24 juni 2025 met kenmerk AD-25-529 moeten strikt nageleefd worden.

Ondergrondse infiltratiebuizen

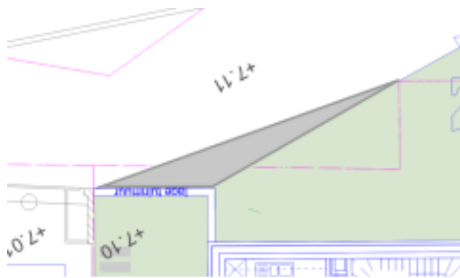
De ondergrondse infiltratiebuizen dienen maximaal verhoogd te worden en er moeten aanvullende grondwaterpeilmetingen uitgevoerd worden om de infiltratievoorzieningen correct te dimensioneren.

Openbaar domein

Villa Ginko

- Omdat het nieuwe gebouw een kleinere footprint heeft dan het voormalig gebouw kan er aan de rechterzijde van het nieuwe gebouw een strook (ca. 46m²) na de bouw overgedragen worden aan het openbaar groen. De nieuwe perceelsgrens wordt op onderstaande tekening in rood aangeduid.

Deze grens dient door middel van een boordsteen type ID1 zichtbaar gemaakt te worden.



Aanpassingen aan het openbaar domein:

Er zal overal een volledig verzonken ID1 boordsteen voorzien te worden als opsluiting van de betonstraatstenen (dus de afboording met het groenvak).

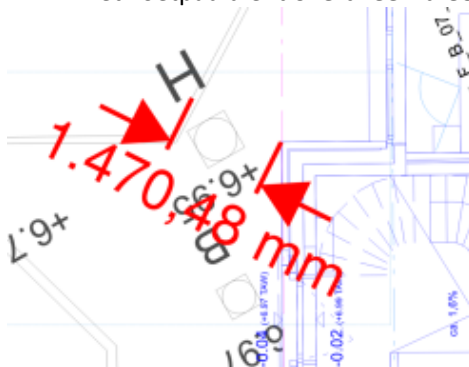
NB: De aanpassingen op het openbaar domein zullen uitgevoerd worden door de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad (zie ook Verharding eerste aanleg)

Manchester Terrace

- Het nieuw aan te leggen stukje voetpad mag 1,5m breed zijn, dit is inclusief de boordstenen:



- Het voetpad dient **overal een breedte van 1,5m** te hebben:



Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. Deze dienen binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

Afwatering van inbandige en uitbandige terrassen

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het inbandig rioleringsstelsel.

Private leidingen op openbaar domein

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Bermen

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

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Keermuurtjes en keldergaten moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Niveau openbaar domein

- Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.
- De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Opendraaiende elementen over openbaar domein

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag.

De branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

Enige uitzondering hierop is zijn HS-cabines.

Constructieve uitsprong

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

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de

boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Scheiding openbaar/privé

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

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte

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

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

Verharding eerste aanleg

Na het beëindigen van de werken zullen de aanpassingen op het openbaar domein uitgevoerd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Paden/verhardingen op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. 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, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Openbare verlichting

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

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

Openbaar groen

Voor de groenzones die na realisatie van het project in openbaar beheer komen (aanpassingen aan bestaand openbaar domein en groenzones die later worden overgedragen naar de Stad) dienen de aanlegwerken aansluitend aan de bouwwerken uitgevoerd te worden. Er dient voor deze zones een technisch dossier opgemaakt te worden. **Het technisch dossier wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Groendienst.** Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met de Groendienst afgestemd worden.

Autoparkeerplaatsen

Het min. aantal autoparkeerplaatsen is 12.

Minstens één parkeerplaats moet worden aangepast tot een mindervalidenplaats (breedte: 3,5 meter), bij voorkeur dicht bij de garage-ingang of lift.

Fietsenstallingen Manchester Terrace

Er moeten minstens 3 plaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien worden. Dit moet duidelijk gemarkeerd worden op de grond.

Fietsenstallingen Villa Ginkgo

Gangpadbreedte tussen fietsen is onvoldoende. Dit moet minstens 2m zijn. Er is ruimte om dit aan te passen.

Er moet minstens 1 plaats voor buitenmaatse fietsen voorzien worden. Dit moet duidelijk gemarkeerd worden op de grond.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de percelen gedeeltelijk gelegen zijn in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_07164 - OMV_2025031208 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 31 sociale woontakten met de exploitatie van 4 warmtepompen na de sloop van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Duinkerkeplein en Manchesterstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025031208

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_Manchester Terrace_G_N_Achtergevel.pdf	wuDvDGRYoO+Z89DJ21wY3A==
BA_Manchester Terrace_G_N_Kopgevel Noord.pdf	i7jsVEF+IEt+t5LdEaAFmg==
BA_Manchester Terrace_G_N_Voorgevel.pdf	GYPtd10mXitoAoRcgo6FqQ==
BA_Manchester Terrace_P_N_-1_Riolering.pdf	Yo8s+7hCUXFgn1/r8e1YLg==
BA_Manchester Terrace_P_N_0_Niveau0_IIOA.pdf	+Cv+Y+n7mlgWkXPaNakD/g==
BA_Manchester Terrace_P_N_0_Niveau0.pdf	lKm0sEmf05lqdQ3xJSvShA==
BA_Manchester Terrace_P_N_1_Niveau1.pdf	SiuBacrs+jxqNYQ0A2ITbA==
BA_Manchester Terrace_P_N_2_Niveau2.pdf	tl254rtkcH6msmXX20MPWQ==
BA_Manchester Terrace_P_N_3_Niveau3.pdf	Eo4nlAzUHgg9IEUvG3NwGA==
BA_Manchester Terrace_P_N_Dak_IIOA.pdf	XWHV5O+la4wkfQe/ij8WsA==
BA_Manchester Terrace_P_N_Dak.pdf	VJdzUrKsl+2yhZ14JyWuBw==
BA_Manchester Terrace_S_N_Snede AA.pdf	Tcd7bK6vK677STPFYl0yOQ==
BA_Manchester Terrace_S_N_Snede BB.pdf	DGBvQ+dlaJcSY/bOES/7gA==
BA_Manchester Terrace_S_N_Snede CC.pdf	lhPXh3f9B2wSfG3jH9U15w==

BA_Manchester_I_B_Inplantingsplan.pdf	XqBpVevYS72sxoSlmYKlaA==
BA_Manchester_I_B_Inplantingsplan.pdf	XqBpVevYS72sxoSlmYKlaA==
BA_Manchester_I_N_Inplantingsplan.pdf	qPUL22UulWrBVGfXrM9PNQ==
BA_Manchester_I_N_Inplantingsplan.pdf	/uDZSa/KcheUqLpkEN0Vbw==
BA_Manchester_L_N_Legende.pdf	Urm4EByTxVfMFsobXhE9iQ==
BA_Manchester_L_N_Legende.pdf	fLeGlP7ohkufDThWVUO9Q==
BA_Manchester_plannenlijst.pdf	uoP7vgTRcJsHc1d0VfPI6w==
BA_Manchester_plannenlijst.pdf	A7UmyOWzUASBkKuUxBIjRA==
BA_Manchester_T_B_Terreinprofiel XX.pdf	6Y8MfBZSZTmigcKwADlrIQ==
BA_Manchester_T_B_Terreinprofiel XX.pdf	6Y8MfBZSZTmigcKwADlrIQ==
BA_Manchester_T_B_Terreinprofiel YY.pdf	hxU9JN12dRWIs/QTrYG+lw==
BA_Manchester_T_B_Terreinprofiel YY.pdf	hxU9JN12dRWIs/QTrYG+lw==
BA_Manchester_T_B_Terreinprofiel ZZ.pdf	s3a8rN2ZoeNUYxoEBHJBpw==
BA_Manchester_T_B_Terreinprofiel ZZ.pdf	s3a8rN2ZoeNUYxoEBHJBpw==
BA_Manchester_T_N_Terreinprofiel XX.pdf	uyT1gOVeLzMi9WmPVZG8LQ==
BA_Manchester_T_N_Terreinprofiel XX.pdf	gmncsRr34Yb2fZ0xq9VQaA==
BA_Manchester_T_N_Terreinprofiel YY.pdf	GEBQeVsiCwQx+UeWbJI0Cg==
BA_Manchester_T_N_Terreinprofiel YY.pdf	hLiN1aNhIM3yukA1XP4I2A==

BA_Manchester_T_N_Terreinprofiel ZZ.pdf	eTqPq6Q84+i+s4aB/yUSmA==
BA_Manchester_T_N_Terreinprofiel ZZ.pdf	g0E9ZqZEnEbDIzo5mD6w4A==
BA_Manchester_V_N_Visualisatie-1.pdf	pC4Nh955bXF6q7BD6o8HaA==
BA_Manchester_V_N_Visualisatie-1.pdf	vopzd+PAGpKSBk596d8/5A==
BA_Manchester_V_N_Visualisatie-2.pdf	i+4z2y/JvZVrkJz4CPTQyA==
BA_Manchester_V_N_Visualisatie-2.pdf	KzXEPEHfL7xPWr5T5wDkMg==
BA_Villa Ginkgo_G_N_Achtergevel.pdf	00RrUfNMdVvlbpGBuT9i1g==
BA_Villa Ginkgo_G_N_Kopgevel Noord.pdf	7H4F00Qii830MCHtqlz/3Q==
BA_Villa Ginkgo_G_N_Kopgevel Zuid.pdf	2GQZcijohf5DJ0F45pFADQ==
BA_Villa Ginkgo_G_N_Voorgevel.pdf	radR0F5ic/k8QjEu/2tvOg==
BA_Villa Ginkgo_P_N_-1_Kelder Riolering_IIOA.pdf	tOTzkysmVuEXI+yhB+j/Rw==
BA_Villa Ginkgo_P_N_-1_Kelder Riolering.pdf	VT+HHzh3xcd0f+6KZrGpzQ==
BA_Villa Ginkgo_P_N_0_Niveau0.pdf	Fni74wicwReHNNbk0UuPyA==
BA_Villa Ginkgo_P_N_1_Niveau1.pdf	NxTuM0AhbhNEdEXJ2H/SwA==
BA_Villa Ginkgo_P_N_2_Niveau2.pdf	xloiCH2DN1zIB9I/7FB+Dw==
BA_Villa Ginkgo_P_N_3_Niveau3.pdf	V+7jpMqZGLEqWY99RWu3PA==
BA_Villa Ginkgo_P_N_Dak_IIOA.pdf	82HK4iFx5qJiqFxdmSyBJg==
BA_Villa Ginkgo_P_N_Dak.pdf	RgrO5sAstfzuhLb7LGiHmw==

BA_Villa Ginkgo_S_N_Snede AA.pdf	ZmiiV1l9CNi3oN/HjJgKKA==
BA_Villa Ginkgo_S_N_Snede BB.pdf	2Qp6a8wlQa1YqE8UgdzkeQ==
BA_Villa Ginkgo_S_N_Snede CC.pdf	FzMhKLPqceZxfGI90bDliw==