



2025_CBS_07443 OMV_2025032594 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning, uitbreiden van de handelszaak, rooien van bomen en de exploitatie van 5 warmtepompen na het slopen van een woning met garage - met openbaar onderzoek - Ledergemstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw, Sofie Bracke

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?

DRANKEN GEERS NV met als contactadres Ledergemstraat 7, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025032594) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 april 2025.

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

- Onderwerp: het oprichten van een meergezinswoning, uitbreiden van de handelszaak, rooien van bomen en de exploitatie van 5 warmtepompen na het slopen van een woning met garage
- Adres: Ledergemstraat 1, 3 en 7, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie D nrs. 18G, 23L, 23H en 25M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen langs de Ledergemstraat te Oostakker. De Ledergemstraat is gelegen ten noorden van Oostakkerdorp. Het bouwperceel sluit aan op de Groenehoekstraat waar zich een groen pleintje bevindt. De site is eveneens toegankelijk via de Honoré Drubbelstraat. Naar typologie is gesloten bebouwing dominant aanwezig in de onmiddellijke omgeving.

Op het terrein in kwestie bevinden zich verschillende gebouwen die deel uitmaken van drankenhandel Geers. Zo bevinden er zich twee magazijnen, een meergezinswoning en een eengezinswoning waarbij het gelijkvloers is ingericht als verkoopsruimte en de 'Brouwerswoning van brouwerij Geers'. Dit gebouw is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID: 26666 - <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/26666>). Verder bevindt er zich ook buitenopslag op het terrein. Voor de klanten van de handelszaak zijn er 16 parkeerplaatsen aanwezig en is er een fietsenstalling voor 12 fietsen. Met voorliggende aanvraag wordt ook Ledergemstraat nr. 1 toegevoegd aan de site. Op dit perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning (twee bouwlagen met een hellend dak) en een garage.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De eengezinswoning en garage (Ledergemstraat nr. 1) worden vervangen door een meergezinswoning met drie woonentiteiten en een gelijkvloerse handelsruimte. Het nieuwe volume wordt perceelsbreed voorzien (breedte gebouw ter hoogte van de voorbouwlijn: 22,75 m) en bestaat uit drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 9,95 m). De linkerhoek van het gebouw wordt ingeplant op de rooilijn, terwijl de rechterhoek zich 3,11 m achter de rooilijn bevindt, als gevolg van de schuine ligging van de rooilijn. Gelijkvloers verkrijgt het gebouw een bouwdiepte van 18 m ter hoogte van de linkerperceelsgrens en een bouwdiepte van 26,86 m langs de rechterperceelsgrens. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 12 m.

Het pand wordt gelijkvloers ingericht met een handelsruimte (nvo 284,40 m²), twee inpandige garages, een fietsenberging en een gemeenschappelijke inkomhal voor de meergezinswoning. De gelijkvloerse handelsruimte betreft een uitbreiding van de bestaande handelszaak en wordt dan ook verbonden met de huidige verkoopsruimte. Deze uitbreiding is noodzakelijk om het sterk uitgebreide gamma aan dranken overzichtelijk te kunnen uitstallen, met behoud van voldoende circulatieruimte voor klanten. Door de specialisatie in bieren, die vaak per stuk gepresenteerd worden, is de huidige winkelruimte te beperkt. De uitbreiding beoogt geen

vergroting van de zaak in commerciële zin, maar een verbetering van het winkelcomfort en de efficiëntie van werken.

De fietsenberging biedt plaats aan 9 fietsen. De inpandige garages zijn bereikbaar via de bestaande oprit.

Op de eerste verdieping worden een personeelsruimte, kleedkamers voor het personeel, enkele berguimtes en een eerste woonentiteit met een nvo van 89,16 m² ingericht. De personeelsruimte hoort bij de handelszaak en wordt ingericht met een kitchenette. Er wordt een inpandig terras langs de achtergevel voorzien bij de personeelsruimte.

De woonentiteit bestaat uit twee slaapkamers, een badkamer, een berging en een open leefruimte met keuken. Deze woonentiteit beschikt over twee terrassen nl. een inpandig terras langs de voorgevel (4,56 m²) en langs de achtergevel (10,5 m²).

Op de tweede verdieping worden twee woonentiteiten ingericht. De linker woonentiteit heeft een nvo van 89,16 m² en bestaat uit twee slaapkamers, een badkamer, berging en open leefruimte met keuken. Deze woonentiteit beschikt over 2 terrassen nl. een inpandig terras langs de voorgevel (4,56 m²) en langs de achtergevel (10,5 m²). De rechter woonentiteit heeft een nvo van 98,84 m² en bestaat uit twee slaapkamers, een badkamer, berging en open leefruimte met keuken. Deze woonentiteit beschikt over een inpandig terras langs de achtergevel (10,5 m²) en een balkon langs de voorgevel (5,76 m²).

De gevels van het nieuwe gebouw worden afgewerkt met een bruinigrijze gevelsteen. Ter hoogte van de voordeur en deur naar de fietsenberging wordt bruinzwarte gevelbekleding aangebracht. Het buitenschrijnwerk wordt tevens voorzien in een bruinzwarte kleur.

Tot slot wordt in het kader van de sloop en bouw wordt het rooien van 1 apenboom in de voortuin en 1 notenboom in de achtertuin aangevraagd. In de voortuin is een conifeer aanwezig die ook zal gekapt worden.

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteit

Dranken Geers is sinds het begin van de 19^e eeuw actief in de Ledergemstraat te Oostakker. In 1942 werden de brouwactiviteiten stopgezet en groeide Dranken Geers verder uit tot een bierhandel. In 1995 werd de winkel geopend. De huidige aanvraag betreft de uitbreiding van de winkel op een aangrenzend perceel. Momenteel heeft de winkel een oppervlakte van 605 m². Na de realisatie van de verbouwing zal de oppervlakte 896 m² zijn. Vermits de uitbreiding een toename van meer van 20% van de oppervlakte betreft, is een nieuwe kleinhandelsvergunning noodzakelijk. Het assortiment blijft ongewijzigd. Het volledige assortiment situeert zich binnen de categorie 1, "voeding".

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) per entiteit wordt een individuele warmtepomp voorzien ; vermits het juiste vermogen nog niet gekend is wordt dit geraamd op 5 kW per	45 kW

	entiteit op de verdieping, 10 kW voor het gelijkvloers en afgerond naar boven klasse 3 Nieuw	
--	---	--

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 31/08/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (1993/50151).
- Op 15/05/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning met uitbreiding van de bestaande winkel en magazijn, na het slopen van een woning en het rooien van bomen (2009/50037).
- Op 24/11/2011 werd een weigering afgeleverd voor de regularisatie van het aanleggen van een oostelijke groenbuffer van 5 m in plaats van een groenbuffer van 8 m (oost) en van 5 m (noord) (2011/50172).
- Op 02/08/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de groenzone opgelegd in de bijzondere voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning 2009/50037 (2012/50067).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 8 juli 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager op aanvraag van de dienst economie. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd een kleinhandelsluik toegevoegd aan de aanvraag.

De wijzigingen komen tegemoet aan de vraag van de dienst economie en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een nieuw openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 14 juli 2025. Dit brengt *geen termijnverlenging* met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 26 juni 2025 onder ref. 075464-002/PJ/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage – Omgevingsloket).

Bijzondere aandachtspunten:

** De poort tussen de bestaande winkel en de uitbreiding moet geen brandwerendheid hebben. De brandweer adviseert om naast deze poort een doorgang met draaideur te voorzien (hoeft geen branddeur te zijn).*

** Voor zover dat nog niet het geval is moet de veiligheidsuitrusting zoals beschreven in dit verslag ook voorzien worden in het bestaand deel van de winkel (blusmiddelen, veiligheidsverlichting, signalisatie, detectie) – zie deel B in dit verslag.*

Het advies kan integraal worden nagelezen op het Omgevingsloket.

4.2. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 6 juni 2025 onder ref. 5000102045:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

- **Voor elektriciteit:**

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

- **Tellerlokaal:**

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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

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

Gewestelijk RUP

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

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg HOLSTRAAT, goedgekeurd op 15 december 1989, en is bestemd als **zone voor bijgebouwen, zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen, zone voor gesloten bebouwing en zone voor tuinstroken met bouwverbod**.

De aanvraag is op volgend punt niet in overeenstemming met de voorschriften:

- Aantal bouwlagen: Er zijn maximaal twee bouwlagen toegestaan. Het ontwerp voorziet echter drie volwaardige bouwlagen met een plat dak.
- Dakhelling: 30°-50°

Aangezien het BPA ouder is dan 15 jaar kan op basis van artikel 4.4.9.1/ van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening afgeweken worden van dit voorschrift in functie van het ruimtelijke rendement. Deze afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar om volgende reden:

Een gebouw van drie bouwlagen met een plat dak is inpasbaar in de omgeving. De omliggende panden bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen met een dakverdieping. Naar schaal ontstaat hierbij geen schaalbreuk. Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in het gewone weefsel.

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er wordt afgeweken op de maximum bouwoppervlakte van het gebouw. De 'zone voor gesloten bebouwing' legt echter geen maximale oppervlakte op. Het BPA stelt dat de zonebezetting 100% mag bedragen.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

De handelszaak moet voldoen aan deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. Enkel de openbare wegenis is pluviaal overstromingsgevoelig.
- 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.

Het dak van de nieuwbouw meergezinswoning heeft een oppervlakte van 489 m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van 48900 liter geplaatst worden. Er worden drie regenwaterputten voorzien met een gezamenlijke inhoud van 50000 liter.

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

Er moeten minstens drie woonegelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Aangezien het dak van de het gebouw aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

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

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 verplicht 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. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

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.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

In het kader van de sloop en bouw wordt de kapping aangevraagd van 1 apenboom in de voortuin en 1 notenboom in de achtertuin. In de voortuin is een conifeer aanwezig die ook zal gekapt worden.

De notenboom heeft een schuine stand van de stam. Er kan akkoord worden gegaan met de kapping van de drie bomen, rekening houdend met de bouwzones en de schuine stand van de stam van de notelaar. Ter compensatie wordt de heraanplant van minimaal 2 hoogstammige bomen (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, op tenminste 2 m van de perceelsgrens opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

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

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

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 juni 2025 tot en met 10 juli 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Aanleg achtertuin

Vanuit de aanvraag is het niet duidelijk hoe de achtertuin zal worden aangelegd. Er is vrees voor wateroverlast bij de burens indien deze ruimte niet groen wordt ingevuld.

Bespreking bezwaar: *in de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de tuinzone hoofdzakelijk onbebouwd en onverhard blijft zodat er voldoende ruimte is voor groenaanleg en het voorzien van de wadi. Op de plannen is zichtbaar dat er een terras van 3 m breed wordt aangelegd ter hoogte van de achtergevel van het pand. Daarnaast wordt ook een pad voorzien ter hoogte van het aangebouwd bijgebouw. Verder wordt de invulling van de tuin niet gedefinieerd op de plannen. Op het rioleringsplan is echter wel duidelijk dat de wadi in de tuinzone wordt aangelegd.*

Het is de bedoeling dat de zone voor koeren en tuinen hoofdzakelijk groen wordt aangelegd. Een terras en pad zijn aanhorig bij de tuin en kunnen worden toegestaan. Het terras wordt voorzien in waterdoorlatende klinkers waardoor het hemelwater dat op het terras terechtkomt ter plekke kan infiltreren. De resterende ruimte moet groen en onverhard aangelegd worden. Het hemelwater wordt op eigen terrein maximaal vastgehouden (hemelwaterputten en infiltratievoorziening voldoen aan de GSV).

Warmtepompen

Om de geluids- en trillingsoverlast van de vijf warmtepompen tot een minimum te beperken, is het de vraag van de aanpalers om deze installaties zo ver mogelijk van de perceelsgrens te plaatsen. De aanpalers vragen zich af waar de warmtepompen worden geplaatst?

Bespreking bezwaar: *op basis van de aanvraag wordt geen bijkomende hinder voor de omgeving verwacht daar de warmtepompen binnen in het gebouw opgesteld staan. De standaard voorwaarden zoals opgenomen in VLAREM II zijn van toepassing alsook de politieverordening met betrekking tot nachtlawaai (laden en lossen niet toegestaan voor 6u en na 22u).*

Tuinmuur rooilijn

De aanpalers wensen dat de bestaande muren op de rooilijn blijven behouden. Vanuit de aanvraag is het onvoldoende duidelijk of deze muren behouden blijven.

Bespreking bezwaar: *de bestaande tuinmuren met hekwerk op de rooilijn worden gesloopt. Deze constructies worden immers niet op het inplantingsplan nieuwe toestand ingetekend. Het voorzien van een afsluiting ter hoogte van de rooilijn is niet verplicht. Het privaat terrein dient wel fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein bijvoorbeeld door middel van beplanting, een haag etc. opdat het verschil tussen privaat en openbaar domein duidelijk afleesbaar is. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.*

Uitbreiding activiteiten

De bezwaarindieners betreuren de keuze om de drankenhandel verder uit te bouwen op de bestaande locatie. Een dergelijke activiteit past beter in een industriepark.

Bespreking bezwaar: *Dranken Geers is al sinds de 19e eeuw gevestigd in Oostakker en vormt een vaste waarde in de buurt. De uitbreiding op de bestaande locatie is bewust gekozen en versterkt het kernwinkelgebied van Oostakker zonder de lokale handel te schaden.*

Volgens de Visienota Handel en Horeca 2023 valt de zaak binnen het buurtwinkelgebied, waar kleinhandel tot 600 m² is toegelaten. Voor voedingszaken geldt een uitzondering, waardoor de uitbreiding perfect binnen het beleid past. Bovendien vormt de uitbreiding geen ongewenst kleinhandelslint.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Volumetrie

Het nieuwbouwproject is naar volume en bouwhoogte passend in de omgeving. Een gebouw van drie bouwlagen met een plat dak is inpasbaar in de omgeving. De omliggende panden bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen met een dakverdieping. Naar schaal ontstaat hierbij geen schaalbreuk. Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in het gewone weefsel.

De geplande bouwdiepte houdt voldoende rekening met de aanpalende panden. Langs de linkerperceelsgrens wordt op het gelijkvloers gebouwd tot dezelfde diepte als het aanpalend pand (26,86 m). Langs de rechterperceelsgrens wordt de bouwdiepte van het BPA (18 m) gerespecteerd. Op de verdiepingen wordt een maximale bouwdiepte van 12 m aangehouden. De terrassen worden inpandig en centraal in het gebouw voorzien, waardoor voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen behouden blijft. Hierdoor blijft de impact op de aanpalende eigendommen beperkt.

Het materiaalgebruik is duurzaam en de vormgeving van het gebouw kan in de omgeving worden ingepast.

Programma

Op het gelijkvloers wordt een verkoopruimte ingericht, als uitbreiding van de bestaande handelszaak. Hiervoor wordt een kleinhandelsluit aangevraagd zie hieronder 'beoordeling aspect kleinhandel'.

Op de eerste verdieping worden kleedkamers en een personeelsruimte voorzien voor de

handelszaak. Dit is een positieve toevoeging die bijdraagt aan een aangename werkomgeving voor het personeel.

De drie woonentiteiten zijn voldoende ruim en worden van genoeg rechtstreeks daglicht voorzien. Elke entiteit beschikt over een kwalitatieve leefruimte die telkens wordt gekoppeld aan de private buitenruimte. Ook de slaapkamers zijn voldoende ruim en worden van genoeg daglicht voorzien. De woningen beschikken over voldoende grote buitenruimte, wat een gunstig effect heeft op de woonkwaliteit.

Mobiliteit

Voor de drie woonentiteiten wordt een inbandige fietsenberging voorzien met plaats voor negen fietsen, conform de geldende parkeerrichtlijnen. De berging is rechtstreeks toegankelijk van buitenaf via een aparte toegangsdeur, wat het gebruikscomfort verhoogt. Daarnaast worden twee inbandige garages voorzien en kan één wagen in de voortuin gestald worden.

Aangezien de uitbreiding van de handelszaak geen capaciteitsverhoging inhoudt en er geen bijkomend personeel wordt voorzien, worden geen extra parkeerplaatsen gevraagd. Op de site zijn reeds 16 parkeerplaatsen aanwezig, evenals een bezoekersfietsenstalling (12 plaatsen) en een fietsenberging voor personeel.

CONCLUSIE:

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag stedenbouwkundig worden aanvaard.

Beoordeling aspect kleinhandel

De beoordeling van de aanvraag gebeurt aan de hand van de criteria opgenomen in het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016 en het wijzigingsdecreet van 4 maart 2024:

- Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten.

De visienota handel en horeca 2023 verdeelt het Gentse grondgebied in zes typologieën, elk met hun doelstellingen en ondersteunende voorschriften. Gent zet hierbij in op maximale concentratie van kleinhandelsactiviteiten. Dranken Geers valt binnen het buurtwinkelgebied van Oostakker. In functie van de leefbaarheid van onze stad vermijden we winkelarme buurten, we streven naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent. Buurtwinkelgebied is de zone waar wonen dominant is en enkel buurtwinkels zijn toegelaten. Dat zijn kleinhandelsbedrijven met een beperkte omvang, ze zijn maximaal 600 m² groot (nwvo), met uitzondering voor de categorie "voeding". Het assortiment van Dranken Geers valt binnen de categorie "voeding" en dus is de aanvraag in overeenstemming met de Visienota. De uitbreiding van de bestaande vestiging vormt bovendien geen ongewenst kleinhandelslint.
Conclusie: positief advies op dit criterium.

- Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten.

De indeling van de huidige winkel voldoet niet langer om een aantrekkelijke winkelomgeving te creëren. De mobiliteit binnen de winkel is moeilijk en de oppervlakte is te beperkt om het volledige assortiment uit te stallen. Door de uitbreiding van de WVO kan zo meer stock van populaire producten zoals water in de winkel gestockeerd worden. Verder biedt de winkel zoals

ze nu is niet de mogelijkheid om degustaties en demonstraties in de winkel te organiseren. Dit toevoegen van beleving en sfeer is een cruciaal gegeven in de overlevingsstrategie van fysieke retailers. Inzetten op sfeer is absoluut noodzakelijk om de concurrentie met het online shoppen het hoofd te kunnen bieden.

De gevraagde uitbreiding zal in hoge mate bijdragen aan de klantenbeleving.

Conclusie: positief advies op dit criterium.

- Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden

Dranken Geers is sinds begin de 19e eeuw actief in de Ledergemstraat te Oostakker. In 1942 werden de brouwactiviteiten stopgezet en groeide Dranken Geers verder uit tot een bierhandel. In 1995 werd de winkel geopend. Door de jaren heen is Dranken Geers uitgegroeid tot een drankwinkel die nationaal en internationaal bekend staat als de specialist in bieren, met een sterke verankering in het Oostakker. Men kiest er bewust voor om in Oostakker te blijven. De zaak zit vlak bij de vernieuwde dorpskern en kernwinkelgebied van Oostakker. De zaak trekt klanten aan uit de ruimere regio aan naar Oostakker en draagt op die manier toe tot een versterking van het kernwinkelgebied van Oostakker. De drankcentrale voert een gespecialiseerd assortiment en vormt geen bedreiging voor de bestaande winkels.

Conclusie: positief advies op dit criterium.

- Het bewerkstelligen van duurzame mobiliteit

Dranken Geers is gelegen binnen de vernieuwde dorpskern van Oostakker. Deze zone is multimodaal bereikbaar.

De Pijphoekstraat, waar de Ledergemstraat op uit komt, is een fietsknooppunt. Gezien de directe nabijheid van de F40 (Grote Fietsring Gent) is Dranken Geers vlot met de fiets te bereiken. De bereikbaarheid van Dranken Geers voor fietsers en voetgangers is aanzienlijk verbeterd door de recente ingrepen van de Stad Gent op het gebied van mobiliteitsplanning en infrastructuurontwikkeling. De bushalte aan Oostakkerdorp (Sint-Laurentiuslaan) is op korte wandelafstand van Dranken Geers.

Dranken Geers beschikt over een aparte inrit en een parking voor 16 auto's via de Ledergemstraat en er is een aparte inrit en parking voor vrachtwagens. Op de hoek van de Honoré Drubbelstraat en de Ledergemstraat werd een stuk met gele lijnen aangebracht zodat vrachtwagens gemakkelijk naar de verschillende bedrijven (Dranken Geers, Carrefour Market, Lindd, Brandstoffen Ackerman, ...) in de omgeving kunnen rijden. Het laden en lossen gebeurt op een apart terrein gelegen in de Honoré Drubbelstraat en een 2^e locatie in de Kleemstraat 69 te Oostakker. Het particuliere deel van de activiteiten is dus gescheiden van de distributieactiviteiten.

Conclusie: positief advies op dit criterium.

CONCLUSIE:

Gunstig advies voor de omgevingsvergunning kleinhandel voor Dranken Geers in de Ledergemstraat 1 te Oostakker, binnen de categorie 1 "voeding" voor een oppervlakte van 892 m².

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten 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>).

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) per entiteit wordt een individuele warmtepomp voorzien ; vermits het juiste vermogen nog niet gekend is wordt dit geraamd op 5 kW per entiteit op de verdieping, 10 kW voor het gelijkvloers en afgerond naar boven Nieuw	45 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_2025032594_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning, uitbreiden van de handelszaak, rooien van bomen en de exploitatie van 5 warmtepompen na het slopen van een

woning met garage aan DRANKEN GEERS nv (O.N.:0433309292) gelegen te Ledergemstraat 1, 3 en 7, 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20250407-0030 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) per entiteit wordt een individuele warmtepomp voorzien ; vermits het juiste vermogen nog niet gekend is wordt dit geraamd op 5 kW per entiteit op de verdieping, 10 kW voor het gelijkvloers en afgerond naar boven Nieuw	45 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

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 Milieunavigatie, 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.

Externe adviezen

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 26 juni 2025 met kenmerk 075464-002/PJ/2025).
- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 6 juni 2025 onder ref. 5000102045) moeten strikt nageleefd worden.

Heraanplant bomen

Er worden minimaal 2 hoogstammige bomen (HS 10/12) heraangeplant het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, op tenminste 2 m van de perceelsgrens.

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.

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

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

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

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

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

Openbaar domein

Opbouw

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

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

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het privaat terrein dient fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een haag, beplanting etc.).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf het groenvak op het openbaar domein aan te passen.

Na het beëindigen van de werken zal het groenvak aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. 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 met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bodemingrepen

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplichtig 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.

Warmtepompen

Bij de plaatsing van de warmtepompen adviseren we rekening te houden met de bewoners in het gebouw en voldoende te voorzien in (contact)isolatie om verspreiding van trillingen en geluid binnen het gebouw te voorkomen.

Huisnummering

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

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

Uitzetten bouwlijn

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

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

Rookmelders

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Sloop

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Geluid

Er moet steeds 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>).

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden

geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar

gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_07443 - OMV_2025032594 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning, uitbreiden van de handelszaak, rooien van bomen en de exploitatie van 5 warmtepompen na het slopen van een woning met garage - met openbaar onderzoek - Ledergemstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025032594

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_565_I_N_1- buitenaanleg site nr 7.pdf	6ZmzGuTofJRu+INfTtVo8Q==
BA_565_G_N_1.pdf	3AKlprF14qaW7wDLYg7FHw==
BA_565_G_N_2.pdf	WfCVBQTyVImTxGj0MfvSKQ==
BA_565_I_B_1 - site.pdf	qBsXxc6lo4G4jPiyFRCXSw==
BA_565_I_B_2 - ledergemstraat 1.pdf	TbKr+8QVDAv4cDMDbn4dQw==
BA_565_I_B_3 - bomen.pdf	GoM0DRwNP3P8nTjjzS/F4g==
BA_565_I_N_2-ledergemstraat 1.pdf	6M0mcgcb7akA51wEHicgXw==
BA_565_L_N_1.pdf	/SarEdfovhJby7ZcenCn1A==
BA_565_P_N_1-nieuw + bestaand winkel.pdf	J/siHZZOn/hMd66WPCKR0A==
BA_565_P_N_2.pdf	kT2HD5oM/U6vzvDQvF2cxw==
BA_565_P_N_3.pdf	GfX/Q1eOKnu8eJ0k3LDTaA==
BA_565_P_N_4.pdf	6xjLNeKz1rK/eDB2WoxPNw==
BA_565_P_N_5.pdf	w4D22SYVoaLHlp7qF4+OaQ==
BA_565_P_N_6.pdf	PNUT4vQXGchCvK4Nm9EosA==

BA_565_S_N_1.pdf	mEVucji4nqpdo+dn50Occw==
BA_565_T_N_1.pdf	YxZaw2hgAGZoLg7wU90HTg==
BA_565_T_N_2.pdf	emXxO9Gj4EV/a9w0ZCfE9w==