



2025_CBS_08562 OMV_2024169478 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing met de exploitatie van een bronbemaling - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

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?

Gael Leung Chong Wo met als contactadres Gaversesteenweg 440, 9820 Merelbeke en Michiel Van Hecke / Stijn Van Hecke met als contactadres Wildebrake 26, 9041 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024169478) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 december 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing met de exploitatie van een bronbemaling
- Adres: Antwerpsesteenweg 891, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 1166F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een herindiening na een weigering. Het nieuwe gebouw is minder diep op de verdieping, krijgt een extra bouwlaag en wordt voorzien van een ondergrondse garage. De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing. Er wordt een commerciële ruimte (228 m²) voorzien, een industriële keuken (72 m²) en twee appartementen over drie etages.

Het nieuwe gebouw komt op 8 m van de steenweg en tot op minimum 4 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het gebouw is 30 m diep op het gelijkvloers en bestaat uit vier bouwlagen met een plat dak (13,29 m hoog). Op het eerste, tweede en derde verdiep komt het gebouw 15 m diep. De terrassen komen links nog twee meter dieper.

De ondergrondse parkeergarage zit volledig onder het gebouw. Er worden 10 parkeerplaatsen voor wagens voorzien en een fietsenstalplaats voor 9 fietsen. De inrit naar de ondergrondse parkeergarage zit rechts van het gebouw tot op minimum 1 m van de perceelsgrens.

Qua omgevingsaanleg wordt er aan de rechterzijde en oprit voorzien van 4 m breed. Deze oprit leidt naar de inrit van de ondergrondse parkeergarage. In de voortuin wordt een fietsstalplaats voorzien in klinkers van circa 13 m².

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bronbemaling.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20241228-0007: Bronbemaling Antwerpsesteenweg 891

53.2.2°a) | bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m³ per jaar)
| bronbemaling voor het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand om de kelder mogelijk te maken | klasse 3 | Nieuw | 18000 m³/jaar

Inrichtingsnummer 20241229-0002: WP

16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | Vermogen is het max vermogen die nodig zal zijn in het kader van binnenklimaat project en warmwatervoorziening | klasse 3 | Nieuw | 11,84 kW

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 30/05/2024 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing (OMV_2023169809).

De bouwdiepte van 30 m over meerdere bouwlagen zorgde voor teveel inijk en impact op privacy, het bouwvolume was onvoldoende compact, de fietsenstallingen voor bewoners moesten overdekt en afgesloten voorzien worden en was is teveel onduidelijkheid over het gebruik van garageboxen op het aanpalende achterliggend perceel, er werd teveel verharding voorzien met weinig bruikbare onverharde ruimte als gevolg.

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 03/11/1976 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning (1976 OO 118).
- Op 05/09/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bungalow (Litt. A-26-77 (65/77 OO)).
- Op 28/04/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een magazijn (Litt. A-6-80 (12/80 OO)).
- Op 04/02/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een bureelgebouw en het plaatsen van een gevelbekleding (1987/1812).
- Op 16/03/1995 werd een weigering afgeleverd voor het aanleggen van een parking (regularisatie) (1993/50062).
- Op 16/05/1995 werd een weigering afgeleverd voor het aanleggen van een parking (regularisatie) (1993/50061).
- Op 14/09/2017 werd een vergunning afgeleverd voor de gevelrenovatie van een winkelpand (2017/01123 Dig).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 17 juli 2025 onder ref. AV/411/2025/01053/A:

Het gunstig advies in bijlage vervangt het op 08/07/2025 verleende advies.

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen (zie bijlage Omgevingsloket).

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten (zie bijlage – Omgevingsloket).

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 16 juli 2025 onder ref. AD-24-223 – 2de advies:

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 1 commerciële ruimte, 1 industriële keuken en 2 appartementen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Met ingang van 01/01/2024 (= aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad / gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt advies verleend worden.

In de toekomst wordt er een rioleringsproject gepland waarbij een nieuw gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd. Inlichtingen betreffende het rioleringsproject kunnen bekomen worden bij Projectleider David Danneels (david.danneels@farys.be).

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 1 juli 2025 onder ref. 5000103713:

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 uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- *Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*

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

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

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

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

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor elektriciteit

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

Tellerlokaal

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 25 juni 2025 onder ref. 072318-002/PV/2025:

Besluit:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- De toegang tot het project vanaf de openbare weg (oprit) dient een minimale breedte van 4 m te hebben, en mag zich op maximum 10 m van het gebouw bevinden. Hierbij moet rekening gehouden worden met een minimale draaistraal van 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant, beschouwd vanuit de as van de rijbaan, in beide rijrichtingen.*

- Tussen het raam van de traphal en het raam van de aanpalende handelsruimte dient een gevelement met brandweerstand E30 van 1 m breedte voorzien te worden.
- Alle binnendeuren die uitgeven op een trappenhuis moeten een brandweerstand van EI1 30 hebben en moeten zelfsluitend zijn. De laatste eis geldt niet voor de deuren van de woongelegenheden.
- Tussen de parking en de berging keuken dient een brandwerende zelfsluitende deur EI160 voorzien te worden in plaats van een poort.
- Naast de poort dient een aparte vluchtdeur (min. netto doorgang 80 cm, naar buiten draaiend) voorzien te worden als noodzakelijke 2de evacuatieweg voor de parking.
- De rookdetectoren in het trappenhuis mogen de verluchtingsopening niet automatisch openen.
- In de kelder dient een liftsas voorzien te worden ter hoogte van het gemeenschappelijk trappenhuis.

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 14 juli 2025 onder ref. JMS653842:

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.
- 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 het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.
- 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. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 25 juni 2025:

Netuitbreiding nodig

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

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:
Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project
aansluitbaar te maken.*

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

Wyre => Coax Build Support

Liersesteenweg 4

2800 Mechelen

015 89 81 10

cbs@wyre.be

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

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8
weken vóór 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.*

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ANTWERPSESTEENWEG -
ORCHIDEESTRAAT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 26 juni 2018). De locatie is
volgens dit RUP gelegen in zone voor wonen: stedelijke functie.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de volgende voorschriften:

- De voortuin mag voor maximaal 30% worden verhard in functie van toegang tot het
gebouw en de oprit naar de achterin gelegen parkeerplaatsen. De overige delen van de
voortuin zijn onverhard en beplant, indien voldoende ruimte met struiken en
hoogstambomen.

Door de oprit van 4 m breed en de ruimte voor fietsenstallingen in de voortuin is zo'n 35% van
de voortuin verhard.

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

De afwijking op de voorschriften van het RUP is aanvaardbaar om volgende redenen:

- De afwijking vrij beperkt het gaat om 35% ten opzichte van de toegestane 30%.

- De voortuin blijft voornamelijk groen ingericht. Het gaat om een aaneengesloten geheel van groen. Hierdoor wordt het doel van dit voorschrift gehaald, nl. een hoofdzakelijk groene voortuinzone.
- De verharding staat in het teken van het gebouw toegankelijk te maken voor zowel fietsers, hulpdiensten als personenwagens. De verharding is m.a.w. strikt noodzakelijk.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede en in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Met voorliggende aanvraag een nieuw meergezinswoning voorgesteld. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 360 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 36000 liter. Echter wordt er een groot deel (144 m²) van het dak aangelegd als groendak en is het hergebruik vrij beperkt vanwege het feit dat er slechts twee entiteiten worden voorzien. Men stelt een hemelwaterput voor van 18000 liter. Gelet op het feit dat er een groot groendak aanwezig is en het hergebruik beperkt is, kan hiermee akkoord worden gegaan.

Bemaling

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

De lozing van het bemalingswater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. 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 april-30 juni 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.

De invloed van de bemaling op natuur wordt beperkt door de hoeveelheid opgepompt grondwater te beperken door te werken met peilsturing en door bevoeiing te voorzien voor de nabij gelegen bomen.

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlaktewater. Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlakte water staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

Binnen de invloedstraal van de bemaling bevindt zich geen:

- droogte gevoelige natuur of natuurgevoelige gebieden;
- habitat- of vogelrichtlijngebieden, noch VEN- of natuurgebieden.

De invloed van de bemaling op de nabij gelegen bomen wordt verder besproken in het 'aspect fauna en flora'.

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.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 juni 2025 tot en met 29 juli 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het gaat om een heringediend dossier na een weigering. Het volume werd beperkt op de verdieping en het parkeren werd nu ondergrondse opgevangen.

Functionele inpasbaarheid

Het projectgebied is gelegen in het gemeentelijk RUP 'ANTWERPSESTEENWEG - ORCHIDEESTRAAT' in een zone voor wonen: stedelijke functies. Volgens dit RUP is een mix aan functies toegestaan. Dit is ook in overeenstemming met de bestaande toestand langs de Antwerpsesteenweg waar de combinatie van wonen en werken (handel/kantoor/diensten) vaak voorkomt.

De aanvraag voorziet op het gelijkvloers een handelsfunctie en industriële keuken met erboven twee appartementen. Op die manier wordt er verwevenheid op projectniveau gerealiseerd. Deze verwevenheid past in de omgeving en is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Bouwvolume en woonkwaliteit

Het nieuwe gebouw krijgt vier bouwlagen. Het gemeentelijk RUP laat in principe vijf bouwlagen toe. Het gebouw is qua bouwdiepte op de verdiepingen gereduceerd t.o.v. de vorige aanvraag. Dit is positief naar impact op de omgeving.

Een bouwdiepte van 30 m is aanzienlijk maar kan hier, gelet op de context, aanvaard worden. Het gaat om een commerciële invulling die vaak dieper komt dan een invulling met een woonprogramma. In de bestaande context komen dergelijke bouwdieptes her en der ook voor. Bovendien blijft er nog een tuinzone van 13,50 m diep over.

De aanpalende percelen links en rechts hebben dezelfde bestemming volgens het RUP waar dus ook nog ontwikkeld kan worden. Het gebouw past zich voldoende in de omgeving en hypothekeert ook geen aanpalende ontwikkelingen.

De twee appartementen verspreid over drie bouwlagen zijn ruim en hebben elk drie slaapkamers. Beide appartementen beschikken over een voldoende groot terras aan de achterzijde waar het rustiger is dan aan de voorkant. De ruimtes worden van voldoende daglicht voorzien waardoor de woonkwaliteit positief kan beoordeeld worden.

Omgevingsaanleg

De bestaande situatie bestaat uit een volledig verhard en bebouwd terrein. Met deze aanvraag gaat men een groot deel ontharden en vergroenen. Zo wordt de achterliggende zone volledig groen ingericht, net als de zijtuin en het grootste deel van de voortuin.

De sleuf naar de ondergrondse garage ligt, atypisch, niet binnen bouwvolume maar valt erbuiten. Dit heeft een impact op het straatbeeld en de landschappelijke inpassing. Gelet op het feit dat er aan de rechterkant nog voldoende ruimte is om een haag te planten (minimum 1 m) zal de inrit slechts beperkt zichtbaar zijn en kan dit aanvaard worden. Bovendien is het eindresultaat een veel minder verhard terrein. Dit heeft een positief impact op zowel het waterverhaal maar ook de ruimtelijke en natuurlijke kwaliteiten.

Mobiliteit

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen, voor de witte zone:

2x 3 slaapkamerappartement

- 8 fietsen voor bewoners & 0,4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers,
- 2 (~1,6) tot 4 autoparkeerplaatsen voor bewoners & tot 1 autoparkeerplaats voor bezoekers

228,8 m² handelsruimte (detailhandel)

- Min. 7 fietsparkeerplaatsen voor werknemers & bezoekers
- 7 tot 10 autoparkeerplaatsen voor werknemers & bezoekers

Voor de 72 m² functionele keukenruimte (excl. lift en trap) zijn geen specifieke richtlijnen opgesteld. Er wordt melding gemaakt dat dit louter voor privégebruik is.

Het project voorziet 10 bovengrondse fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en op de -1 8 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 1 fietsparkeerplaats voor personeel van de handelsruimte. Hiermee voldoen ze op vlak van capaciteit aan de gevraagde parkeernorm. Zelfs als er ruimte voor 2 i.p.v. 3 buitenmaatse fietsen wordt voorzien.

Er worden 10 autoparkeerplaatsen voorzien in een ondergrondse garage. 2 zijn voorbehouden voor bewoners, 7 worden niet toebedeeld en 1 wordt (door de vormgeving) gelinkt aan de industriële keuken. Als we rekening houden met gemengd gebruik van de bezoekersparkeerplaatsen (P3-P9) voldoet dit in zijn geheel op vlak van capaciteit aan de parkeernorm (2 bewoners, 1 keuken & 7 bezoekers).

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

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

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

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

Conclusie: fietsparkeren niet OK

De 10 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden kwalitatief ingericht en zijn vlot bereikbaar. Er wordt plaats voorzien voor 3 buitenmaatse fietsen. Dat is positief i.f.v. het handelskarakter van het pand. De afstand tussen deze 3 fietsen is echter te beperkt. In de realiteit is hier enkel ruimte beschikbaar voor 2 buitenmaatse fietsen. Er dient dan ook één ankerpunt te worden voorzien, zodat deze 2 fietsen comfortabel bevestigd kunnen worden. De as-op-as-afstand dat wordt ingetekend is 55 cm. Dit is OK als de plaatsen van het type hoog-laag-systeem zijn. De 9 ondergronds voorziene fietsparkeerplaatsen zijn vlot toegankelijk via een helling en bevinden zich nabij de lift. De helling is steiler dan de richtlijn, maar dit is geen breekpunt. De lift biedt een alternatieve manier om naar het gelijkgronds te gaan. De netto afmetingen zijn ong. 110 op 140 cm. Dit verschilt van de afmetingen uit de fietsparkeerrichtlijnen (140 x 240) maar is geen breekpunt i.f.v. de beperkte grootte van de fietsparkeercapaciteit. Het dossier gaat niet in op het type fietsenstallingen maar de as-op-as-afstand is 60 cm op de -1. Dit is OK als de fietsenstallingen van een hoog-laag-systeem zijn. De andere inrichtingsaspecten zijn echter niet OK. De ruimte is niet afgesloten t.o.v. de bezoekers, er is geen parkeerplaats van

minimaal 1 buitenmaatse fiets en het gangpad is geen 200 cm breed. Dit kan ontwerpmatig opgelost worden: autoparkeerplaats P3 moet opgeofferd worden voor fietsparkeerruimte (incl. buitenmaatse fietsen & afsluitbaarheid). Op die manier wordt ook een vlotte doorgang (incl. voldoende ruim gangpad) gecreëerd richting de trap/lift. Indien bouwkundig mogelijk wordt de steunpilaar dan best ook verplaatst naar de zijkant van P4, zodat er kwalitatieve fietsparkeerruimte wordt gecreëerd.

Doordat parkeerplaats 3 wordt opgeheven, is het aantal autoparkeerplaatsen voor bezoekers 6 geworden. Dit wijkt slechts beperkt af van het aantal nodige parkeerplaatsen (6 bezoekersparkeerplaatsen stemt overeen met een handelsoppervlakte van 200 m² terwijl er 228 m² wordt voorzien). Gelet op deze beperkte afwijking kan hiermee akkoord worden gegaan.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De grootte en inrichting van de autoparkeerplaatsen is OK.

Het schrappen van P3 i.f.v. een kwalitatieve fietsparkeer- en doorgangsruimte heeft geen invloed op andere maatvoering.

De parkeercapaciteit voor auto's wordt gemengd. De 6 bezoekersparkeerplaatsen moeten steeds zo kunnen functioneren. Dat wordt opgenomen als voorwaarde.

Logistiek verkeer

De verkeersproductie van logistiek verkeer werd beperkt ingeschat voor de commerciële functie. Dit lijkt correct ingeschat aangezien de commerciële ruimte erg beperkt is. Eventuele logistieke bewegingen kunnen op eigen terrein opgevangen worden.

Laden en lossen n.a.v. de industriële keuken wordt op basis van de vormgeving van de parkeerplaatsen op eigen terrein opgevangen. Een privé wagen/bestelwagen kan gebruik maken van de ruimte in de ondergrondse parking, waardoor dit geen bezwaar vormt voor dit dossier.

Beoordeling

Uitvoering fietsparkeerplaatsen is niet conform en comfortabel. Parkeerplaats 3 omvormen tot 'gemeenschappelijke ruimte' (voor fietsenberging & doorgang naar trap/lift) biedt de oplossing. De parkeercapaciteit van het project wordt dan 8 fietsparkeerplaatsen voor bewoners, 1 fietsparkeerplaats voor een werknemer, 9 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, 2 autoparkeerplaatsen voor bewoners, 1 autoparkeerplaats voor bewoners dat gelinkt is aan de industriële keuken & 6 parkeerplaatsen voor bezoekers (waarbij wonen & handel al gecombineerd wordt).

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Exploitatie warmtepomp

Aspect geluid

Er worden lucht water warmtepompen met buitenunits voorzien ten behoeve van het binnenklimaat van de twee appartementen en de handelsruimte. De buitenunits voor de appartementen worden op het dak geplaatst waarbij trillingen worden opgevangen door dempers. De buitenunits voor het gelijkvloers worden achteraan voorzien.

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>).

Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Aspect lucht

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is R410A. Dit is een koelmiddel dat bijdraagt aan de opwarming van de aarde (het broeikaseffect). Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) dient nagegaan te worden.

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II. Voor systemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 072318-002/PV/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Bemaling

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlare II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2019).

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximum diepte bemalingseenheid is 3,5 meter en de maximum verlaging grondwaterpeil is 4 meter. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 216 m³/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 21 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de nabijgelegen gracht langsheen de rooilijn Antwerpsesteenweg. Lozing in de riolering wordt als optie genomen mocht lozen via de voorliggende gracht niet mogelijk zijn.

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

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

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

Stap 1 - beperken en retourneren

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

- het merk en serienummer

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

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

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

Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil.

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

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Door te weinig ruimte is retourbemaling of infiltratie niet mogelijk.

Stap 2 - hergebruik

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

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

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

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken.

De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Stap 3 - lozen op waterloop

Het grondwater wordt geloosd in oppervlaktewater.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Bodem/grondwaterverontreiniging

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

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. In het kader hiervan werd per bodemdossier nagegaan welke verontreinigingsparameters aanwezig zijn of er potentieel verontreinigd grondwater kan worden opgepompt en in welke mate de geplande bemaling een invloed kan uitoefenen op de verspreiding van de aanwezige grondwaterverontreiniging. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft. Tevens wordt niet verwacht dat concentraties van aanwezige verontreinigingen de vigerende normen zullen overschrijden.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Geluid

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

Fauna en flora

Het droogttrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld voor inrichting 20241229-0002:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Vermogen is het max vermogen die nodig zal zijn in het kader van	11,84 kW

	binnenklimaat project en warmwatervoorziening Nieuw	
--	--	--

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld voor inrichting 20241228-0007:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m³ per jaar) bronbemaling voor het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand om de kelder mogelijk te maken Nieuw	18000 m³/jaar

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024169478_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 bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing met de exploitatie van een bronbemaling aan Gael Leung Chong Wo en Michiel Van Hecke, Stijn Van Hecke gelegen te Antwerpsesteenweg 891, 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 rubrieken voor de inrichting/activiteit Bronbemaling Antwerpsesteenweg 891 en WP met inrichtingsnummer 20241228-0007 en 20241229-0002 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Vermogen is het max vermogen die nodig zal zijn in het kader van binnenklimaat project en warmwatervoorziening Nieuw	11,84 kW
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m³ per jaar) bronbemaling voor het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand om de kelder mogelijk te maken Nieuw	18000 m³/jaar

Artikel 2:

TERMIJN

- De bemaling (**inrichting 20241228-0007**) wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).
- De exploitatie van de warmtepompen (**inrichting 20241229-0002**) kan verleend worden voor onbepaalde duur.
- De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarden voor de geplande werken:

Externe adviezen

- Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 17/07/2025, met kenmerk AV/411/2025/01053/A) moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van Farys (advies van 16/07/2025, met kenmerk AD-24-223 – 2de advies) moet strikt nageleefd worden.

- Het advies van Fluvius (advies van 01/07/2025, met kenmerk 5000103713) moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van Proximus (advies van 14/07/2025, met kenmerk JMS653842) moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van Wyre (advies van 26/06/2025) moet strikt nageleefd worden.

Mobiliteit

De ruimte voor bezoekers-fietsparkeren dient te beschikken over één verankerd punt waaraan twee buitenmaatse fietsen veilig vastgehangen kunnen worden. De overige 7 fietsparkeerplaatsen dienen uitgevoerd te worden via het hoog-laag-type.

Parkeerplaats 3 van de ondergrondse parkeerbak dient omgevormd te worden naar een ruimte een fietsenberging (afsluitbaar) en doorgang naar trap / lift. In de fietsenberging moeten 9 fietsen komen. Hiervan moet minimaal 1 voor buitenmaatse fietsen zijn en moet het gangpad minstens 2 m bedragen.

Riolering

Huidige situatie openbaar domein

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimp-mofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten.

Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 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

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

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).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden 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.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

Openbaar domein

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

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

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Warmtepompen:

- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 072318-002/PV/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

2. Bemaling:

- Het grondwater wordt geloosd in de nabijgelegen gracht langsheen de rooilijn Antwerpsesteenweg.
- Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken. Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>. De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.
- Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

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 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

STEDENBOUW

Huisnummering

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

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

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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 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 een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

MILIEU

Warmtepompen

1. Er moet steeds 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>).

2. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) dient nagegaan te worden.

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor systemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL. De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Bemaling

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

- het merk en serienummer

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

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

Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

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

2. Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil.
Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
3. De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

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

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 aantoont 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ingesteld.

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat 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_08562 - OMV_2024169478 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing met de exploitatie van een bronbemaling - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024169478

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_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_G_B_LG.pdf	vB5BCC0Na6Hpcy64WdF8Cg==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_G_B_AG.pdf	BOVBtQEKbvjcv5LnpEMXWQ==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_G_B_RG.pdf	Luyf7l+4zie62wmYFCW0hw==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_G_B_VG.pdf	SzxWAvbc8LnDBuzLkRMEWg==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_G_N_AG.pdf	0lYyP3MjXp5EIKQNIY5Lqg==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_G_N_VG.pdf	DgmaVSFns2hhJTUPjhFmHQ==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_G_N_ZGL.pdf	JhB+tVGdWVx68DX6K/miCA==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_G_N_ZGR.pdf	o3XhzXKshjU9a1mE7qUaXw==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_I_B_1.pdf	W854U/AkzNK9bie8JXCpRQ==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_I_N_1.pdf	pSNp/yNstU5209+PhoBg0g==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_LEGENDE.pdf	OP8nP0gj+311AGphCTWOgw==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_P_B_-1.pdf	7r5HUpfvfY0ybT6FycsBMg==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_P_B_0.pdf	s+uo9s+cEYlsoUDN/sfAKw==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_P_N_-1.pdf	3oW3U6YuvGk1dXTv/YUNHg==

BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_P_N_0.pdf	leQD2d8xPgFdGKx970Nimg==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_P_N_1.pdf	hOE0GSSFqTkvrmtxFQSi+WA==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_P_N_2.pdf	x3YqyXu532Qz4vqX2iPowQ==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_P_N_3.pdf	0i4SR+Nepx8kEwujN4xiyg==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_P_N_4.pdf	SC4tN0JPWEYudpjBvUr6zg==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_S_N_1.pdf	8Fnvtbk7OdfMgqmgntcZlQ==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_T_B_1.pdf	9PK3VbM/L+5xor7Kpjottg==
BA_23.402 TE HERBOUWEN MEERGEZINSWONING_T_N_1.pdf	fp80IJYJea0jGpEpxd5hDw==