



2025_CBS_08922 OMV_2025085025 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop van bestaande gebouwen en het bouwen van een meergezinswoning met atelier - zonder openbaar onderzoek - Emanuel Hielstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

GACCO BV met als contactadres Emanuel Hielstraat 77-79, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025085025) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de sloop van bestaande gebouwen en het bouwen van een meergezinswoning met atelier
- Adres: Emanuel Hielstraat 75 en 75A, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nrs. 411Z, 411E2 en 411F2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen in de Emanuel Hielstraat in Gentbrugge. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten en halfopen bebouwing, hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een zone met sportinfrastructuur met onder meer een atletiekpiste en padelsterreinen.

Het perceel in kwestie heeft een oppervlakte van 619m². Van dit perceel is het achterste gedeelte reeds notarieel afgesplitst. Deze aanvraag heeft enkel betrekking op het grootste, overblijvende deel met een oppervlakte van 507m². De diepte van dit deel bedraagt ca 40m. Het perceel is L-vormig. De breedte aan de straatzijde is ca. 8,6m en aan de achterzijde ca.22m.

Het volledige perceel is bebouwd. Aan de straatzijde is er een eengezinswoning tot tegen de rooilijn opgetrokken in halfopen bebouwing (geen aanpalende buur aan de rechter zijde) met een grondoppervlakte van 92m². De woning bestaat uit twee bouwlagen en een plat dak. Achter deze woning situeert zich een gelijkvloerse loods.

De links aanpalende woning is tevens een halfopen bebouwing. De voorgevel bevindt zich ca. 4,50m dieper dan de voorgevel van het gebouw op het perceel in kwestie. De rechts aanpalende woning betreft een vrijstaande woning ingeplant op ca. 25m achter de rooilijn en 5m van de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

In 2023 diende de vorige eigenaar van het perceel een omgevingsaanvraag in voor de bouw van een eengezinswoning met drie bouwlagen, waarbij enkele bestaande atelierconstructies aan de achterzijde behouden bleven. Deze aanvraag werd destijds voorwaardelijk goedgekeurd. Met de huidige aanvraag wenst de nieuwe eigenaar een wijziging door te voeren, waarbij het perceel zal worden ingericht met een meergezinswoning in plaats van een eengezinswoning.

DEEL 1: SLOOP

Het project gaat van start met de **sloop** van de bestaande eengezinswoning en de achterliggende loods. De bestaande gemene muren blijven deels behouden, maar worden op verschillende plaatsen ook aangepast in hoogte:

- Langs de linker perceelsgrens (aanpalend aan de buur aan de Emanuel Hielstraat) wordt de gemene muur verhoogd met 60cm.
- Langs de rechter perceelsgrens (grenzend aan de andere buur aan de Emanuel Hielstraat) wordt de muur verlaagd tot 2,5m ten opzichte van het omliggende maaiveld. In het achterste gedeelte van deze perceelsgrens wordt de muur opnieuw opgehoogd met 60 tot 80cm.
- Langs de achterste perceelsgrens (grenzend aan het deel van het perceel dat wordt overgedragen aan de rechter aanpalende buur) : het linkergedeelte van de muur wordt verhoogd met 60cm tot een totale hoogte van 3,84m boven het maaiveld.

Na de sloop worden 2 nieuwe bouwvolumes opgetrokken op het terrein: een meergezinswoning vooraan op het perceel en een bijgebouw achteraan op het perceel, beiden verbonden met een pergolastructuur die dwars doorheen het perceel loopt.

DEEL 2: MEERGEZINSWONING

De **meergezinswoning** wordt 1,5m achter de rooilijn ingeplant en beslaat de volledige breedte van circa 8,6m. Ze telt vier bouwlagen, waarvan de vierde verdieping is teruggetrokken ten opzichte van de voorgevel. De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt op het gelijkvloers 17m, op de eerste en tweede verdieping 12,6m en op de derde verdieping 2,6m.

De **kroonlijsthoogte** van de meergezinswoning bedraagt 9,71m voor de derde bouwlaag en 12,31m voor de teruggetrokken vierde bouwlaag. Door dit hoger volume dienen de gemene muren met de linker- en rechteraanpalenden langs de Emanuel Hielstraat te worden aangepast.

Aan de linkerkant voert een **onderdoorgang** onder de meergezinswoning, die niet toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer, naar de gemeenschappelijke inkom en traphal van de meergezinswoning aan de linkerkant van het pand. Deze onderdoorgang biedt ook toegang naar de achtergelegen buitenruimte en het bijgebouw achteraan op het perceel (zie verder).

Het appartement op het **gelijkvloers** wordt gescheiden van de openbare weg door een 1,5m diepe groenstrook. Deze groene bufferzone tussen de openbare weg en de woning is ontstaan dankzij de teruggetrokken inplanting van het bouwvolume. Deze woonentiteit heeft een netto vloeroppervlakte van 83,3m² met twee slaapkamers, een leefruimte en een private tuin ter hoogte van het maaiveld.

Op de **eerste verdieping** bevindt zich een appartement van 85,7m² met drie slaapkamers en een leefruimte. Achteraan is een dakterras van 11,5m² (2,5m diep, 4,6m breed) voorzien op het platte dak van de aanbouw op het gelijkvloers, met daarrond een groendak. Het terras houdt telkens een afstand van 2m tot beide zijgrenzen. De totale bouwdiepte van deze bouwlaag, inclusief de balustrade die rond het dakterras wordt geplaatst, komt op 15,1m.

De **tweede en derde verdieping** vormen samen een duplexappartement van 103,5m² met drie slaapkamers en een extra terraskamer op de dakverdieping. Op de tweede verdieping komt een uitpandig dakterras van 5,3m² (4,45m breed, 1,2m diep), waarmee de bouwdiepte met balustrade 13,8m bedraagt. De afstand tot de linker perceelsgrens is circa 0,8m, tot de rechter circa 3,5m.

De teruggetrokken vierde bouwlaag (derde verdieping) strekt zich over de volle breedte uit met een diepte van 2,6m. Aan de voorzijde ligt een terras van 2,85m bij 4,8m, op 0,8m van de gevel en 1,9m van beide zijgrenzen. Ruim 0,6m van dit terras wordt overkapt door een pergola van 0,6m diep, met een voorzijde op 3m van de voorgevel. Op het platte dak van deze bouwlaag is een technische ruimte voorzien (onder meer voor een warmtepomp), omgeven door een veiligheidsbalustrade op 1,4m afstand van de zijgrenzen en 3,35m diep. Inclusief de voor- en achterbalustrades komt de totale bouwdiepte op de derde verdieping uit op circa 6,8m.

De voorgevel van het nieuwe volume is op het gelijkvloers uitgevoerd in grijs zichtbeton met plankenbekisting, waarin twee langgerekte ramen én de onderdoorgang naar de gedeelde

inkom van de meergezinswoning zijn geïntegreerd. Daarboven zijn de tweede en derde bouwlaag bekleed met grijze betonnen gevelstenen, elk voorzien van drie ramen; op de tweede verdieping is bovendien een plat dakterras gelegen achter een zwarte stalen balustrade. De teruggetrokken vierde bouwlaag bestaat bijna volledig uit glas en wordt aan de voorzijde bovenaan overkapt door een zwarte houten pergola. Rondom het dakterras wordt een metalen balustrade geplaatst, eveneens in een zwarte kleur.

In de achtergevel worden dezelfde materialen gebruikt. De eerste drie bouwlagen zijn bekleed met grijze betonnen gevelstenen en voorzien van ramen. Het gelijkvloers heeft een groot schuifraam dat toegang geeft tot het achterliggende terras en de tuin. De eerste verdieping heeft een vergelijkbaar schuifraam naar het achterliggende dakterras. De derde bouwlaag bevat drie reguliere ramen, terwijl de vierde verdieping contrasteert met zwarte houten beplanking en rondom de technische ruimte een metalen balustrade is opgenomen in functie van veilig onderhoud.

De zijgevels blijven blind, met als afwerking een ritmisch patroon van houten latwerk op een achterliggende laag EPDM of natuurgrijze leien (de keuze is in het ontwerp nog niet gemaakt).

DEEL 3: BIJGEBOUW

Achteraan het perceel wordt een nieuw **bijgebouw** opgericht dat via een pergola verbonden is met de meergezinswoning. Het gebouw heeft een L-vormig grondplan en bestaat uit één bouwlaag met een plat dak, afgewerkt met een groendak waarop 24 zonnepanelen worden geplaatst. De totale dakoppervlakte bedraagt 189,1m².

Het nieuwe volume wordt ingeplant op minimaal ca. 7,07m afstand van de meergezinswoning (aan de linker zijde), en op maximaal ca. 15,55m (aan de rechter zijde). Hoewel dit bijgebouw op enige afstand staat van de meergezinswoning, betreft dit geen vrijstaand bijgebouw. Het nieuwe volume sluit namelijk aan op verschillende bestaande constructies van omliggende percelen.

Het volume grenst aan de rechter perceelsgrens, de achterste perceelsgrens en de achterste perceelsgrens van de linker aanpalende buur langs de Emanuel Hielstraat. Aan de linkerkant blijft een open ruimte behouden, waardoor het gebouw op ongeveer 3,27m afstand blijft van de linker aanpalende burens langs de Antoon van Dyckstraat.

De kroonlijsthoogte varieert afhankelijk van de oriëntatie van het volume: het deel dat parallel loopt met de achtergevel bereikt een hoogte van 3,86m ten opzichte van het omliggende maaiveld, wat ongeveer 62cm hoger is dan het gesloopte volume op die locatie. Het deel dat parallel ligt aan de linker perceelsgrens heeft een hoogte van ca. 3,35m. De bouwdiepte bedraagt ca. 14,73m aan de linkerkant en ongeveer 6,01m aan de rechterkant. De breedte aan de achterkant is ca. 18,45m; de breedte aan de voorkant ca. 8,31m.

Het bijgebouw omvat een fietsenstalling en een casco ruimte die bestemd is voor kantoor, dienstverlening of vrije beroepen. Volgens de aangeleverde plannen biedt de fietsenstalling plaats aan tien reguliere fietsen en 2 buitenmaatse fietsen, of aan 15 reguliere fietsen. De casco ruimte heeft een oppervlakte van ca. 150m² en is uitgerust met vaste technieken zoals een warmtepomp en een ventilatie-unit, een kleine douchecel en een kitchenette.

De gebruikte arcering op de plannen komt overeen met die van de gevelsteen in betonkleur grijs, zoals toegepast op de eerste en tweede verdieping van de meergezinswoning. Het exacte gevelmateriaal wordt echter niet benoemd op het plan.

In de voorgevel zijn grote deuren in de gevel geïntegreerd die toegang bieden tot de buitenruimte tussen de meergezinswoning en het bijgebouw. Aan de open rechtergevel bevinden zich twee toegangsdeuren die het gebouw ontsluiten vanaf de tuinzone: één deur geeft toegang tot de casco ruimte en één tot de fietsenstalling. Tot slot zijn er ter hoogte van het open gedeelte van de linkergevel brede raampartijen die uitzicht bieden op een ommuurde tuinzone aan de linkerkant van het gebouw.

DEEL 4: BUITENRUIMTE

Tussen het bijgebouw en de meergezinswoning voorziet het ontwerp een **buitenruimte** van ca. 130m². Aan de linkerkant van deze zone is een pergolastructuur voorzien die de verbinding vormt tussen beide volumes. Deze pergola heeft een lengte van circa 15,5m, een breedte van ongeveer 2,15m en een hoogte van 3,25m. Onder de pergola wordt een verharding aangelegd van circa 37,5m², uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers. Het resterende deel van deze buitenruimte, ongeveer 92,5 m², krijgt een groene inrichting.

Dit bijgebouw krijgt een eigen buitenruimte: links van het bijgebouw wordt een bijkomende zone van circa 28,8m² ingericht als groenzone. Samen met de eerder beschreven tuinzone komt de totale niet-bebouwde groene oppervlakte op ongeveer 121,3m², wat overeenkomt met circa 24% van het volledige perceel. Aangezien het perceel voordien volledig bebouwd was, betekent dit dat het nieuwe ontwerp leidt tot een ontpitting van 24% van het terrein.

In de buitenruimte tussen de meergezinswoning en het bijgebouw wordt een wadi aangelegd, aangevuld met de aanplanting van verschillende bomen. Een deel van deze buitenruimte wordt toegewezen aan de gelijkvloerse woonunit als private tuin, waarvan 12,1m² wordt ingericht als terras. In de aangeleverde plannen wordt echter niet gespecificeerd uit welk materiaal dit terras bestaat, maar in de verklarende nota wordt vermeld dat 'alle verhardingen op het perceel zijn opgevat als waterdoorlatend'.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 17/03/2022 werd een weigering afgeleverd voor het slopen en heropbouwen van een eengezinswoning (OMV_2021193381).

* Op 06/07/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen en heropbouwen van een eengezinswoning. (OMV_2023050634)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 17/02/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het herstellen van de voorgevel. (1965 GB 038 (kw))

* Op 22/11/1965 werd een vergunning afgeleverd voor de aanbouw van een bergplaats. (1965 GB 155/22)

* Op 12/12/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een werkplaats.
(1989/974

(BB 155/12 GB))

* Op 31/10/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een toonzaal voor auto's.

(1989/1942 (BB 155/13 GB))

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 9 september 2025 onder ref. AD-25-890: zie bijlage op het Omgevingsloket.

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 met atelier.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Met ingang van 01/01/2024 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.

Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 27 augustus 2025 onder ref. 5000108548: zie bijlage op het Omgevingsloket.

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.

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

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.

Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 20 augustus 2025:

Netuitbreiding nodig:

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

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

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

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

Wyre

Coax Build Support

Liersesteenweg 4
2800 Mechelen
015 89 81 10
cbs@wyre.be

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

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

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

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

Brandweer

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 22 augustus 2025 onder ref. 034014-003/PV/2025:

Besluit:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- Er wordt benadrukt dat de onderdoorgang naar de tuin een evacuatiweg is en vrij dient te blijven van brandlast.*
- Er wordt benadrukt dat de aantrede van verdreven treden minstens 24cm dient te zijn op de looplijn.*

Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 20 augustus 2025 onder ref. JMS 657390:

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. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:
<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*

- * 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.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op de volgende voorschriften:

Artikel 5.5 - Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling

§2 Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers

Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten op eigen terrein komen en afgescheiden zijn van fietsparkeerplaatsen voor bewoners. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten niet overdekt en afsluitbaar zijn, maar wel vlot bereikbaar op het maaiveldniveau.

Toetsing: De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden mee ondergebracht in de fietsenstalling voor bewoners. Er moet volgens het Algemeen Bouwreglement minimaal 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers voorzien worden. Deze moet voorzien worden op eigen terrein, afgescheiden van de fietsparkeerplaatsen voor bewoners, conform artikel 5.5. uit het Algemeen Bouwreglement. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Voor bezoekersparkeerplaatsen volstaat 1m² per benodigde fietsenstalling voor zover er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar is.

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.

Artikel 5: Bij handelingen aan meergezinswoningen, waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden bevat, is dit besluit van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben.

Toetsing: De meergezinswoning omvat slechts 3 entiteiten en valt daarom niet onder het toepassingsgebied van de Gewestelijke verordening toegankelijkheid.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt 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 braakliggend.

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.

Het bijgebouw en de meergezinswoning zijn elk aangesloten op een afzonderlijke hemelwaterput. De hemelwaterputten zijn niet met elkaar verbonden.

Meergezinswoning

Het dak van de meergezinswoning heeft een totale oppervlakte van 142m². Het platte dak bovenop de gelijkvloerse aanbouw is ingericht als groendak en wordt rechtstreeks aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening. Enkel het deel dat effectief is ingericht als groendak (25,74m²) mag in mindering worden gebracht. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m². De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte voor de meergezinswoning bedraagt bijgevolg **116,26m²**.

Voor deze in rekening te brengen dakoppervlakte is een hemelwaterput met een minimale inhoud van **11.626 liter** vereist. Deze put moet uitgerust zijn met een pompinstallatie die het opgevangen hemelwater hergebruikt voor toiletspoeling, poetswater, de wasmachine, en gebruik buiten.

Het ontwerp voorziet echter slechts een hemelwaterput van **10.000 liter**, wat onvoldoende is.

De aanvrager voorziet bijkomende buffercapaciteit via ballast op de platte daken van de dak- en tweede verdieping (32,12m² + 56,32m² + 22,88m²). Volgens de gewestelijke hemelwaterverordening vormt een dak met ballast enkel een alternatief voor een hemelwaterput als er geen ruimte is voor een onder- of bovengrondse hemelwaterput. Aangezien hier wél voldoende plaats is om een grotere hemelwaterput te voorzien, geniet een voldoende ruime hemelwaterput duidelijk de voorkeur. Bovendien werd geen afwijking aangevraagd om een kleinere hemelwaterput te verantwoorden.

Het opgevangen hemelwater zal hergebruikt worden voor poetswater, toiletspoeling in de verschillende units en gebruik buiten, wat in lijn is met de verwachtingen vanuit de Gewestelijke Hemelwaterverordening. Er wordt aangegeven dat het water uit de hemelwaterput hergebruikt wordt voor onderhoud, tuin en toiletten van 3 woonegelegenheden. Conform de GSV dienen normaal maar 2 woonegelegenheden aangesloten te worden, maar van deze woonegelegenheden dient er ook een leiding aangelegd naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien.

Bijgebouw (zonder woonfunctie)

Het dak van het bijgebouw (zonder woonfunctie) heeft een horizontale oppervlakte van **189m²** en is integraal ingericht als groendak.

Voor bijgebouwen zonder woonfunctie gelden er geen vaste minimumvereisten voor de inhoud van de hemelwaterput. De algemene richtlijn is dat platte daken zonder hergebruik best als groendak worden uitgevoerd, terwijl bij daken mét hergebruik een hemelwaterput vereist is, eventueel aangevuld met een groendak, infiltratievoorziening of buffer voor het deel dat niet kan worden hergebruikt.

In principe hoeft een groendak ook niet te worden aangesloten op een hemelwaterput en kan het rechtstreeks afwateren naar een bovengrondse infiltratievoorziening. In dit geval wordt het groendak toch aangesloten op een hemelwaterput van **10.000 liter**, uitgerust met een pompinstallatie voor hergebruik. In het bijgebouw zelf zijn de mogelijkheden voor hergebruik beperkt in verhouding tot de capaciteit van de hemelwaterput. De aanzienlijke dakoppervlakte

biedt daarentegen wel veel potentieel om hemelwater op te vangen en nuttig in te zetten voor de woonentiteiten.

Er kan akkoord gegaan worden mits de 3 woongelegenheden aangesloten worden op de put van minimaal 11m³ OF dat de hemelwaterput via connecterende vaten wordt verbonden met de hemelwaterput voor het bijgebouw. Het water dient minimaal hergebruikt voor toiletten, onderhoud en een tuin indien aanwezig.

Gedeelde infiltratievoorziening voor meergezinswoning en niet-woongebouw

De overloop van een hemelwaterput moet steeds worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. In het ontwerp is één gezamenlijke infiltratievoorziening voorzien die het hemelwater opvangt van zowel het niet-woongebouw als de meergezinswoning.

De in rekening te brengen oppervlaktes bedragen:

- 103,28m² (dakopp. aangesloten HWP)
- 12,1m² (terras)
- 215,6/2 m² (groendak 50 l/m²)
- =223,2m²

Er wordt een mindering in hergebruik in rekening gebracht van 90m² (2 hemelwaterputten en 2 woonentiteiten).

De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening, wordt berekend op 133,2m². De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 4,4m³ en een oppervlakte van 10,7m² te hebben.

De voorziene infiltratievoorziening (4,5m³ en 15m², 30cm diep) voldoet aan de GSV.

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen 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 nagaan 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 de natuurtoets doorstaat.

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

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat

een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd 1 **bezwaarschrift** ingediend.

Dit bezwaarschrift kan als volgt worden samengevat:

- A. De verhoging van de gemeenschappelijke muur aan de zijde van de Antoon van Dyckstraat zou leiden tot een vermindering van zonlicht en daglicht.
- B. De geplande meergezinswoning, met ramen en een dakterras gericht op de tuin en met bijkomende ramen aan de zijde van de Antoon van Dyckstraat, zou een aanzienlijk verlies aan privacy veroorzaken.

De elementen uit het bezwaarschrift worden als volgt besproken:

A. Vermindering aan zon- en daglicht

De bezwaarindiener uitte bezorgdheid over een mogelijke vermindering van zon- en daglichttoetreding op diens perceel aan de zijde van de Antoon van Dyckstraat. Uit snede BB' blijkt echter dat de gemeenschappelijke muur met het perceel van de indiener in hoogte ongewijzigd blijft. Hoewel de aanvrager enkel terreinprofielen heeft toegevoegd ter hoogte van het gebouw zelf en niet aan de perceelsgrenzen, tonen de ingediende snedes en gevelaanzichten duidelijk aan dat de bestaande gemene muren grenzend aan de woningen langs de Antoon van Dyckstraat behouden blijven. Hierdoor blijft de toetreding van zon- en daglicht voor deze woningen gewaarborgd.

Het voorgestelde bouwvolume van de meergezinswoning is ruimtelijk inpasbaar en veroorzaakt geen schaduwhinder voor de achterliggende percelen. Het ontwerp voorziet een vierlaagse opbouw met een totale hoogte van 12,46m ten opzichte van het trottoirpeil. Hoewel een schaal van drie met een teruggetrokken vierde bouwlaag tot de basisschaal van Stad Gent behoort, impliceert dit geen vrijgeleide voor het optrekken van vier bouwlagen. Elk project wordt beoordeeld op zijn ruimtelijke inpasbaarheid en de omgevingskwaliteiten die het biedt. In dit geval wordt gekozen voor een opbouw met drie volwaardige verdiepingen en een teruggetrokken vierde bouwlaag. Deze opbouw sluit aan bij de bestaande context, waarin reeds meerdere panden voorkomen met drie bouwlagen en een hellend dak, wat qua volume aansluit bij het ontwerp met drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde bouwlaag. Bovendien wordt voldoende afstand gehouden tot de achterliggende percelen, waardoor schaduwhinder en rechtstreekse inkijk bij de achterliggende percelen wordt vermeden.

B. Verlies aan privacy

Ruimtelijk is de voorgestelde hoogte verdedigbaar: het perceel is ruim van afmeting en ligt op voldoende afstand van de achterliggende percelen. Het dichtstbijzijnde gebouw aan de zijde van

de Antoon van Dyckstraat staat op circa 29m van het nieuw gevraagde hoofdvolume, de tuinen aan die zijde op circa 23,5m.

De ramen en terrassen zijn onmisbaar voor voldoende daglicht en wooncomfort. Het enige dakterras van de aanvraag aan de achterzijde bevindt zich op de eerste verdieping, op circa 22m van de achterliggende percelen, en is uitsluitend bedoeld als private buitenruimte. Alle overige terrassen zijn aan de voorzijde gesitueerd, waardoor rechtstreekse inkijk op de achterliggende percelen wordt vermeden. De inkijk vanop het dakterras aan de achterzijde is beperkt doordat het een terras betreft op de eerste verdieping en niet op de hogergelegen verdiepingen. Daarnaast is deze ook gesitueerd op een afstand van 2m van de perceelsgrenzen, waardoor deze voldoet aan het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot lichten en zichten. Enige inkijk valt niet uit te sluiten maar deze is, gelet op de stedelijke context, wel aanvaardbaar.

De aanplant van bomen kan bijkomend bijdragen tot het beperken van mogelijke inkijk vanuit de ramen en het terras naar de achterliggende percelen, ook al is de afstand op zich reeds voldoende groot. De boomkruinen functioneren daarbij als een natuurlijk zichtscherm. De centrale boom op het perceel beschikt over voldoende ruimte om uit te groeien tot een grote, volwassen boom die deze en andere functies kan vervullen. De aanplant van deze boom wordt als aandachtspunt in dit verslag opgenomen.

De volgende **bijzondere voorwaarde** is nog opgenomen in functie van een goede groei van de boom in de buitenruimte tussen het bijgebouw en de zijdelingse perceelsgrens: *‘Het bijgebouw moet een minimale afstand houden van 4 m tot de zijdelingse perceelsgrens. Er moet voldoende ruimte voorbehouden blijven voor de aanplant van een hoogstammige boom. Deze boom moet op minimaal 2m afstand van de perceelsgrenzen worden aangeplant. ’*

Rekening houdend met de diepte van de tuin, de positionering van de dakterrassen en de geplande aanplant van bomen die als natuurlijk zichtscherm zullen functioneren, kan het nieuwe bouwvolume in deze context ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. Het ontwerpvoorstel zorgt niet voor een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Bovendien sluit het ontwerp aan bij de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor deze locatie.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de volledige afbraak van de bestaande gebouwen op het perceel. De gemene muren worden deels behouden en op verschillende plaatsen aangepast door verhoging of verlaging.

Na de sloop wordt vooraan op het perceel een meergezinswoning opgetrokken en achteraan op het perceel nog een bijgebouw met daarin ruimte voor een fietsenstalling en een casco ruimte voor kantoor/diensten/vrije beroepen.

Door de sloop van de bestaande loods en de vervanging door kleinere volumes wordt nieuwe open ruimte gecreëerd, waarin ruimte is voorzien voor groen en infiltratie. In de bestaande toestand is de bezettingsgraad van het perceel 100%. Er vindt een ontpitting en ontharding plaats van 24%, wat positief wordt onthaald.

Meergezinswoning

De **woningtypetoets** Gent biedt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn, en waar andere woningtypes tot de mogelijkheden behoren. Hoewel gestapelde woningen in sommige gevallen wel op hun plaats kunnen zijn, wil Gent erover waken dat ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en een kwaliteitsvolle woning met tuin of terras kunnen vinden.

Het perceel van de aanvraag heeft een score 7 of 8 op de woningtypetoets. Bij een score van 7 of 8 hebben eengezinswoning(en) de voorkeur. Afwijken kan volgens getrappt systeem: trap 1: eengezinswoningen(en); trap 2: 2 of meer schakelwoningen of trap 3: meergezinswoning.

Hoewel de aanvrager in het dossier geen expliciete motivering heeft opgenomen voor de getrapte afwijking, werd dit aspect eerder wel besproken tijdens vooroverleg met Dienst Stedenbouw. De aanvrager heeft tijdens het voortraject verschillende opties overwogen. Door de aanzienlijke diepte van het perceel en het feit dat het perceel momenteel volledig bebouwd is, wat het minder evident maakt om het te herontwikkelen tot één eengezinswoning met een zeer ruime tuin. Een schakelwoning op deze locatie realiseren is ook weinig haalbaar omdat dit aparte toegangen vereist op maaiveldniveau, wat op hier mogelijk is door de beperkte breedte van het perceel aan de straatzijde. Een gezinsvriendelijke meergezinswoning met drie appartementen is hier een goed alternatief.

Door het gebouw **1,5m terug te plaatsen ten opzichte van de rooilijn** (en dus dieper in te planten dan het bestaande, te slopen pand dat tot tegen de rooilijn was opgetrokken) ontstaat een minder abrupte verspringing in de voorbouwlijn ten opzichte van de huidige situatie. Zowel de linker aanpalende buur (halfopen bebouwing) als de rechter aanpalende buur (open bebouwing) zijn namelijk dieper ingeplant dan het pand waarop deze aanvraag betrekking heeft. De nieuwe positionering, waarbij een afstand van 1,5 m tot de rooilijn wordt aangehouden, sluit daardoor beter aan bij de bestaande omliggende bebouwingsstructuur. Daarnaast creëert deze ingreep ruimte voor een groenstrook aan de voorzijde, tussen het gebouw en de openbare weg. Dit draagt bij tot een vloeiender en harmonieuzer straatbeeld, en zorgt voor een zachte overgang tussen de private binnenruimte en de publieke buitenruimte van de straat.

De **bouwdiepte** van 17m op het gelijkvloers is ruimtelijk aanvaardbaar en valt binnen de gangbare grenzen.

Het hoofdvolume van de bovenste verdieping heeft een diepte van 2,6m. Inclusief balustrades en pergolaconstructie aan de voorzijde bedraagt de totale bouwdiepte daar circa 6,8m. Ook deze bouwdiepte van de derde bouwlaag kan zonder problemen worden ingepast in de bestaande context.

Ter hoogte van de 1^{ste} en 2^{de} verdieping heeft het gebouw een diepte van 12,6m. Deze bouwdiepte wordt aangevuld met constructies voor de buitenruimtes (balustrades van de private terrassen), waardoor de bouwdiepte uitkomt op 15,1m op de eerste verdieping en 13,8m op de tweede verdieping.

De bouwdiepte van het hoofdvolume op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping sluit aan bij de gangbare maatvoering in de stedelijke omgeving van Stad Gent. Wel wordt vastgesteld dat de achterbouwlijn op deze verdiepingen 2,4m dieper ligt dan die van de aanpalende linker buur, terwijl in principe een afwijking van maximaal 2m wordt gehanteerd. In dit geval kan de overschrijding echter ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. De diepere ligging vloeit voort uit de teruggetrokken inplanting ten opzichte van de rooilijn, die bijdraagt aan de kwaliteit van het straatbeeld. Deze terugtrekking creëert bijkomende groenruimte en zorgt voor een meer geleidelijke overgang tussen de voorbouwlijn en het dieper ingeplante aanpalende pand. Bovendien blijft de impact op de aanpalende percelen beperkt, waardoor de bouwdiepte van het hoofdvolume in deze context als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

Door de toevoeging van een constructie (balustrade) voor het dakterras op de eerste verdieping neemt de bouwdiepte in feite nog eens 2,5m toe ter hoogte van de eerste verdieping. Hierdoor komt de achterbouwlijn dieper te liggen dan die van de aanpalende linkerbuur, wat ruimer is dan gebruikelijk. In dit geval kan deze afwijking echter ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. De beoordeling is contextgebonden en mag niet worden geïnterpreteerd als precedent voor het systematisch toestaan van grotere bouwdieptes.

De aanvaardbaarheid steunt op vier overwegingen:

1. Ondergeschikt karakter van de constructieve elementen: Constructie (balustrades) rondom het dakterras zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Deze nemen een terughoudende positie in waardoor de ruimtelijke impact ervan in het bouwblok beperkt blijft.
2. Voldoende afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen: Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt een afstand van 2 meter gerespecteerd, conform de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. Hierdoor ontstaat geen verplichting tot het plaatsen van een zichtscherm.
3. Omgevingskenmerken die de impact verzachten: Links bevindt zich geen tuin maar een aanbouw die de volledige perceeldiepte inneemt. Rechts ligt de woning dieper en grenst het dakterras aan een voortuinparking, waar zich weinig privaat leven afspeelt. Naar de achterliggende percelen toe wordt de inijk bovendien beperkt door de grote afstand en bijkomend verzacht door de aanplant van nieuwe bomen.
4. Positieve bijdrage aan de woonkwaliteit van de nieuwe woonentiteit.

Het **duplexappartement** wordt voorzien van **twee private terrassen**: een terras aan de voorzijde op de tweede verdieping en een bijkomend dakterras aan de voorzijde van de teruggetrokken vierde bouwlaag. Ondanks de beperkte afstand van het terras aan de voorzijde tot de linker aanpalende buur (0,8m) leidt dit in de huidige context niet tot hinderlijke inijk bij de linker aanpalende buur. Dit is te verklaren door de specifieke situering van het aanpalende perceel, dat dieper is ingeplant en waarvan de belangrijkste verblijfsruimtes niet rechtstreeks grenzen aan de zone waar het terras zicht op heeft. De kans op privacyverlies of visuele overlast is hierdoor beperkt. In dit concrete geval kan het uitpandige terras ter hoogte van de tweede verdieping dus wel ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht, gelet op de feitelijke inplanting van de aanpalende bebouwing en het ontbreken van reële hinder voor de buur.

De voorgestelde **bouwhoogte** van de meergezinswoning is in de ruimtelijke context inpasbaar. De kroonlijsthoogte bedraagt 9,71m voor de derde bouwlaag en 12,31m voor de teruggetrokken

vierde bouwlaag. Het volume, bestaande uit drie bouwlagen met een teruggetrokken vierde bouwlaag, is ruimtelijk inpasbaar. Dankzij de voldoende perceeldiepte ontstaat er geen overmatige hinder van schaduw of inkijk voor de omwonenden. Bovendien kan het gebouw, als halfopen pand op het uiteinde van een woonlint, functioneren als een passend accentgebouw.

Zowel de **voor- als de achtergevel** worden kwalitatief afgewerkt. De blinde **zijgevel** resulteert echter in een vrij monotoon, gesloten gevelbeeld. Omdat het gebouw door zijn halfopen karakter en zijn ligging dicht bij de rooilijn prominenter aanwezig is in het straatbeeld dan de aanpalende gebouwen, wordt aanbevolen deze gevel te verzachten, bijvoorbeeld door de toepassing van gevelgroen. Dit verhoogt niet alleen de beeldkwaliteit van het gebouw, maar draagt ook bij aan een aantrekkelijker straatbeeld, de biodiversiteit en klimaatadaptiviteit. Deze gevel moet in elk geval op technisch kwalitatieve wijze water- en winddicht afgewerkt worden. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het ontwerp van de wooneenheden biedt de toekomstige bewoners voldoende **wooncomfort**, zonder dat dit leidt tot onaantoonbare hinder voor de omwonenden. Elke woonentiteit is rechtstreeks toegankelijk via het openbaar domein (via een ingang ter hoogte van de onderdoorgang), beschikt over een eigen private buitenruimte en is voorzien van voldoende natuurlijke lichtinval.

Er worden **geen autostaanplaatsen** ingericht wat de kwaliteit van de beschikbare open ruimte ten goede komt. Gezien de beperkte schaal van dit project en de vlotte bereikbaarheid met fiets/ openbaar vervoer is dit ook niet nodig (de parkeerrichtlijnen zijn bij meergezinswoningen pas van toepassing vanaf 5 woonentiteiten).

Buitenruimte

Door geen parkeervoorzieningen voor auto's op te nemen, wordt de **verharding** beperkt tot het strikt noodzakelijke: een terras en een verbindingspad naar het bijgebouw met fietsenstalling. Zo ontstaat extra ruimte voor een groene invulling van de buitenruimte die infiltratie en biodiversiteit bevordert.

De lineaire **pergola** heeft een open dakstructuur en heeft aanvaardbare proporties. Deze tuinconstructie overspant de onderdoorgang in de meergezinswoning en vormt een logische route vanaf het openbaar domein via de hoofdingang naar de fietsenstalling en de werkruimte achterin de tuin. De pergola fungeert als visuele leidraad, die de meergezinswoning, de groene buitenruimte, de fietsenstalling en het casco bijgebouw met elkaar verbindt en structuur geeft aan het geheel.

Het ontwerp van de buitenruimte voorziet in de aanplant van enkele **bomen**. Dit is positief: bomen in het private binnengebied zijn belangrijk in functie van biodiversiteit en klimaatadaptatie. Daarnaast hebben ze ook een belangrijke rol als groen zichtscherm. Aangezien de huidige plannen vooral zeer jonge bomen met een smalle kruin tonen, wordt aanbevolen om ook grotere bomen strategisch te voorzien, met voldoende groeiruimte om zich tot een volwassen stadium te ontwikkelen. Vooral in de centrale groenzone is hier ruimte voor. Deze aanbeveling wordt als **opmerking** opgenomen.

Bijgebouw achteraan

Het binnengebied is op heden zeer stenig. Er wordt ingezet op ontharden en vergroenen, wat in lijn is met de bouwblokvisie. Er wordt wel een nieuw bijgebouw in het binnengebied opgetrokken met een niet-woonfunctie. Het betreft een klein binnengebied. De bouwblokvisie bepaalt dat hier wel een niet-woonfunctie mogelijk is, maar dit is afhankelijk van de mogelijkheden in dit binnengebied: de bebouwingsmogelijkheden van de site, het mobiliteitsprofiel van de locatie, de mogelijke geluidsoverlast van de functie, ... zullen mee bepalen wat kan en niet kan.

De aanvrager voorziet een casco-ruimte die is bestemd voor kantoor-, dienstverlenings- of vrije-beroepsactiviteiten en bevat tevens een gecombineerde fietsenstalling voor zowel de bewoners van de meergezinswoning als de bezoekers van het bijgebouw.

Voor panden in het binnengebied van een bouwblok wordt in principe gezocht naar een niet-woonfunctie die verenigbaar is met de herbestemming van het gebouw in de schil. De aanvrager stelt voor om hier kantoren, vrije beroepen of dienstverlening in onder te brengen. Dit is een breed spectrum aan functies. Er moet worden voldaan aan enkele randvoorwaarden om de compatibiliteit met de andere functies in de schil van het bouwblok te garanderen.

Bij de keuze van functie moet rekening worden gehouden met de impact op de woonomgeving. Vrije beroepen en diensten zijn slechts aanvaardbaar indien zij geen geluidsoverlast veroorzaken en geen parkeerdruk genereren die niet op eigen terrein kan worden opgevangen. Aangezien het projectgebied zelf geen autoparkeerplaatsen voorziet, mag de functie geen extra autoverkeer aantrekken. Alle benodigde fietsparkeerplaatsen moeten bovendien op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd.

Op dit moment voorziet de aanvrager niet genoeg fietsstalplaatsen voor de bewoners en bezoekers van de meergezinswoning. In functie van de bijkomende functie in de bijbouw moeten er bijkomende stalplaatsen worden voorzien. Omdat de mobiliteitsprofielen van de toekomstige functies nog niet volledig gekend zijn, is het aangewezen om een buffer in te plannen. Om te voldoen aan de vereisten van het ABR, moet de aanvrager twee gescheiden zones voorzien: één voor bewoners, en één voor bezoekers van de meergezinswoning en gebruikers van het bijgebouw. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. De stalplaatsen voor bezoekers hoeven niet overdekt te zijn en kunnen in de buitenruimte worden ingericht. Met deze maatregelen wordt voldaan aan de ABR-normen en blijft er voldoende capaciteit beschikbaar.

Aangezien dit bijgebouw zal gebruikt kunnen worden door externen (niet-bewoners) is de privacy van de gelijkvloerse tuin van de bewoners een belangrijk aandachtspunt. Dit kan bijvoorbeeld gecreëerd worden door strategisch hogere beplanting als natuurlijk zichtscherm, wel met aandacht voor de functionaliteit van de nooduitgangen bij het bijgebouw. We stellen op de plannen vast dat de nooduitgang van het bijgebouw uitkomt in opgaande beplanting, waardoor de vluchtroute kan worden belemmerd. We adviseren daarom om recht voor de uitgang een vrij begaanbare strook te voorzien, bijvoorbeeld met laagblijvende begroeiing, zodat de evacuateroute steeds toegankelijk blijft. Dit is opgenomen als **opmerking**.

Achteraan het perceel wordt een L-vormig bijgebouw gerealiseerd, verbonden met de meergezinswoning via een pergola. Het gebouw telt één bouwlaag met een plat groendak

waarop 24 zonnepanelen worden geplaatst. De totale dakoppervlakte bedraagt 189,1m². Hoewel dit bijgebouw qua omvang aanzienlijk is, betekent het in deze context een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. In dit geval wordt het bijgebouw beoordeeld binnen het bredere projectkader, waarbij het geheel een duidelijke verbetering vormt ten opzichte van de bestaande toestand. Waar het perceel voordien volledig bebouwd was, resulteert het nieuwe programma in 24% meer groene ruimte. Die bijkomende open ruimte maakt een kwalitatieve groenzone mogelijk wat bijdraagt tot de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het nog steeds omvangrijke bijgebouw. Deze beoordeling is contextgebonden en mag niet beschouwd worden als precedent voor éénlaagse constructies van vergelijkbare omvang in achtertuinzones.

Aan de linkerkant is het bijgebouw ingeplant op een afstand van 3,27m van de gemene muur. In de tussenliggende zone wordt een groenzone voorzien, die fungeert als buffer tussen het bijgebouw en de achterliggende tuinen aan de Antoon van Dyckstraat. Deze groenzone creëert een private buitenruimte met bijkomende daglichttoetreding in het bijgebouw en biedt ruimte voor beplanting. In het ontwerp zijn ook bomen ingetekend, die kunnen fungeren als natuurlijk zichtscherm tussen de nieuwe meergezinswoning en de bestaande tuinen.

In een beschikbare ruimte van 3,27m is het echter weinig realistisch om een volwassen boom duurzaam te laten uitgroeien. Bovendien worden de bomen gepland op minder dan 2 m van de perceelgrens, waardoor het voorgestelde ontwerp strijdig is met het Veldwetboek. Volgens deze regelgeving moeten nieuwe hoogstammige bomen minimaal 2 m van de perceelsgrens worden aangeplant. Aangezien de afstand tussen de bomen en het bijgebouw hierdoor zeer beperkt wordt, wordt aanbevolen om de buitenruimte aan de linkerkant te verruimen of om laagstammig groen te voorzien. Door de breedte van het bijgebouw te beperken, ontstaat voldoende ruimte voor een levensvatbare beplanting en blijft ook de constructie op lange termijn schadevrij. Als **bijzondere voorwaarde** wordt daarom opgenomen dat er minstens een afstand van 4m moet gehouden worden tussen het bijgebouw en de zijdelingse perceelsgrens, waardoor de aanplant van een hoogstammige boom hier wel mogelijk is. Deze boom moet minimaal een afstand van 2 m houden ten opzichte van de perceelsgrenzen.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025085025_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 de sloop van bestaande gebouwen en het bouwen van een meergezinswoning met atelier aan GACCO bv (O.N.:0818856479) gelegen te Emanuel Hielstraat 75 en 75A, 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum moeten nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus moeten nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvijs moeten nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre moeten nageleefd worden

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys moeten nageleefd worden.

Deze adviezen zijn te raadplegen op het Omgevingsloket.

Buitenruimte naast bijgebouw

Het bijgebouw moet minimaal een afstand houden van 4 m tot de zijdelingse perceelsgrens.

Fietsstalplaatsen

Er dienen twee gescheiden zones voor fietsstalplaatsen te worden ingericht, conform het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent: één voor bewoners en één voor bezoekers van de meergezinswoning en gebruikers van het bijgebouw. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en gebruikers van het bijgebouw moeten niet overdekt en afsluitbaar zijn, maar wel vlot bereikbaar op het maaiveldniveau. Hier is er wel ruimte om in de voorziene fietsenstalling een opdeling te maken in bezoekersplaatsen voor bewoners (11 plaatsen) en bezoekers (1 plaats).

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

Openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

Oprit:

Aangezien de huidige oprit niet meer leidt naar een garage noch autostaanplaats wordt geen oprit meer toegestaan. Na het beëindigen van de werken- de oprit verwijderd worden, zie opmerkingen.

Gevel

De zijgevels moeten op technisch kwalitatieve wijze water- en winddicht afgewerkt worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Uitzetten bouwlijn:

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

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

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Huisnummering

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

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

Rookmelder

De woning moet 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.

Zakelijk karakter

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Bomen

De aanplant van bomen in het private binnengebied wordt positief beoordeeld omwille van hun bijdrage aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en hun functie als groen zichtschermb. De kruin van de bomen is op het ontwerp zeer klein ingetekend. Het is aanbevolen om enkele grotere bomen met voldoende groeiruimte te voorzien in de centrale groenzone.

Nooduitgang bijgebouw

We stellen op de plannen vast dat de nooduitgang van het bijgebouw uitkomt in opgaande beplanting, waardoor de vluchtroute kan worden belemmerd. We adviseren daarom om recht voor de uitgang een vrij begaanbare strook te voorzien, bijvoorbeeld met laagblijvende begroeiing, zodat de evacuateroute steeds toegankelijk blijft.

Valbeveiliging ifv onderhoud groendak

Op het grondplan van het bijgebouw is de contour een valbeveiliging aangeduid, maar verdere informatie ontbreekt. Constructieve toevoegingen bovenop het dak, zoals een balustrade, leiden tot een bijkomende bouwhoogte en zijn vergunningsplichtig. Deze maken geen deel uit

van de huidige aanvraag en vereisen desgevallend een afzonderlijke vergunning.

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 vervaltijd 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 vervaltijd van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08922 - OMV_2025085025 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop van
bestaande gebouwen en het bouwen van een meergezinswoning met atelier - zonder openbaar
onderzoek - Emanuel Hielstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025085025

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_GACCO_T_N_01_terreinsnede a.pdf	cp1QbL9/qR3PO4llfahr/Q==
BA_GACCO_T_B_01_terreinsnede a.pdf	SmV8fY8hfizFNKv/MCAm7w==
BA_GACCO_S_N_02_snede b en c.pdf	GDNuklhShI1Nv9sAdCS93A==
BA_GACCO_S_N_01_snede a.pdf	GjGBuBgE6SBnz1VhUHBhYw==
BA_GACCO_S_B_01_snede a.pdf	7HwsKN/RRPAedixPdLrZ1w==
BA_GACCO_P_N_10_dakverdiep meergezinswoning.pdf	4QQ203ZhvtXDRfmFMH5SdA==
BA_GACCO_P_N_09_verdieping +3 meergezinswoning.pdf	PJ2hw54NpMJdwkbv27Ahzw==
BA_GACCO_P_N_08_verdieping +2 meergezinswoning.pdf	ghQhZxPOSI0MGOVdxmOb2g==
BA_GACCO_P_N_07_dakenplan bijgebouw.pdf	/JynjR0BDy6ATBkXtYhbZg==
BA_GACCO_P_N_06_verdieping +1 meergezinswoning.pdf	o2N7euWDFfvzst5OZUcWCQ==
BA_GACCO_P_N_05_gelijkvloers bijgebouw.pdf	TU3WHxIGA34vJmTzn9+/9A==
BA_GACCO_P_N_04_gelijkvloers meergezinswoning.pdf	wei2DI9sbHKYViLvYCZMQw==
BA_GACCO_P_N_03_rioleringsplan bijgebouw.pdf	l6sXhHxGI73R+rDZadcSfA==
BA_GACCO_P_N_02_rioleringsplan meergezinswoning.pdf	2DixOEU8DfaJZxaZIWYyIQ==

BA_GACCO_P_N_01_rioleringsplan.pdf	mxUI2dOg40JjayEJ8J/WTa==
BA_GACCO_L_BNTV_01_legende.pdf	fiNvqDYvj6UY4SVniDIUow==
BA_GACCO_I_N_01_inplantingsplan nieuw.pdf	kP9EgJcs0DubGqtOuJsQ4w==
BA_GACCO_I_B_01_inplantingsplan bestaand.pdf	xk5OwdhO2Cb02i1sA6XOoQ==
BA_GACCO_BB_N_03_zijgevel links.pdf	0GFMEKPUyMv6/urka0w5+g==
BA_GACCO_BB_N_02_zijgevel rechts.pdf	+mJqrNXjPlq5TJXPqGCF9Q==
BA_GACCO_BB_N_01_voorgevel.pdf	0YxLDQ8ADVFOGxKHjCO9SQ==
BA_GACCO_B_N_06_binnengevel 2 en 3.pdf	EncQdA/6k+KSg7+u/fZNhQ==
BA_GACCO_B_N_05_binnengevel 1.pdf	O+QrLxYQMPQA2TRUk6oImg==
BA_GACCO_B_N_04_achtergevel.pdf	Xsa/kbB7z98os2vYX7IT9A==
BA_GACCO_B_N_03_zijgevel links.pdf	RfFnOWEChqEF92VtgUnszw==
BA_GACCO_B_N_02_zijgevel rechts.pdf	YVSqcEA1iS4ZndcDJhI97g==
BA_GACCO_B_N_01_voorgevel.pdf	4imLcM1nbGpLBU8itVaufQ==
BA_GACCO_B_B_02_zijgevel rechts.pdf	Z46F/lkREvMp28TqaTND9Q==
BA_GACCO_B_B_01_voorgevel.pdf	EUU678Mcknjz2l4w+CeDAg==
BA_GACCO_BB_N_04_achtergevel.pdf	QajZs0WLcFoe/UXW87Kehg==