



2025_CBS_11451 OMV_2025093634 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking bestaande uit 10 appartementen en een handelszaak na het slopen van de bestaande woningen, bakkerij en bakkerswinkel en het exploiteren van een bronbemaling - met openbaar onderzoek - Brugsesteenweg en Oranjerielaan, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Jeroen De Dapper met als contactadres Brugsesteenweg 531, 9030 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025093634) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 augustus 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking bestaande uit 10 appartementen en een handelszaak na het slopen van de bestaande woningen, bakkerij en bakkerswinkel en het exploiteren van een bronbemaling
- Adres: Brugsesteenweg 529-531A en Oranjerielaan 2, 9030 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nrs. 669/3 K, 669/3 T en 669/3 P

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 december 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.

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Brugsesteenweg en de Oranjerielaan, in de deelgemeente Mariakerke. De Brugsesteenweg en de Oranjerielaan kennen een groot contrast qua morfologie:

De Brugsesteenweg kent een heel gevarieerde bebouwing: eengezinswoningen, meergezinswoningen, handelszaken, een tankstation, ... met een gabariet van 2 – 4 bouwlagen en zowel hellende als platte daken. De Oranjerielaan wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door open en gesloten eengezinswoningen (platte en hellende daken) met maximaal 2 bouwlagen. Het aanpalende perceel langs de Oranjerielaan bevat een vrijstaande eengezinswoning (één bouwlaag, schilddak).

Op het perceel van de aanvraag (ca. 735 m²) bevindt zich als volgt:

- een vrijstaande (te beschermen) eengezinswoning langs de Oranjerielaan, ingeplant op de rooilijn;
- een gesloten handelswoning met bakkerij op het gelijkvloers, ingeplant op de rooilijn langs de Brugsesteenweg;
- een halfopen (te beschermen) eengezinswoning ingeplant op de rooilijn langs de Brugsesteenweg;
- een broodautomaat.

Alle bebouwing wordt gesloopt/ verwijderd.

Er werd in 2023 een voorgaande aanvraag ingediend voor het bouwen van een meergezinswoning maar met behoud van de bakkerij, deze aanvraag werd door de Stad en door de deputatie geweigerd omwille van strijdigheden met het algemeen bouwreglement, en het niet in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening omwille van een te grote schaal en een te grote impact qua mobiliteit. Voorliggende aanvraag tracht – na een verder voortraject met de dienst stedenbouw – met een aangepast ontwerp een antwoord te bieden op de weigeringsmotieven van het voorgaande dossier.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking bestaande uit 10 appartementen en een commerciële ruimte, na het slopen van de bestaande woningen, bakkerij en bakkerswinkel en het exploiteren van een bronbemaling.

Inplanting en volume

Het hoofdvolume wordt ingeplant langs de Brugsesteenweg en over de volledige perceelsbreedte. Het gebouw wordt afgewerkt met 3 volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken 4^e bouwlaag afgewerkt met plat dak. De kroonlijsthoogte ligt op ca. 9,3 m, de maximale hoogte op ca. 12,3 m. De bebouwing wordt ingeplant op de rooilijnen langs beide straten.

Het gebouw heeft een maximale gelijkvloerse bouwdiepte van ca. 18 m, de eerste en tweede verdieping hebben een maximale bouwdiepte van ca. 12 m. De teruggetrokken vierde bouwlaag langs de Brugsesteenweg, springt minstens ca. 1,8 m naar achter vanaf de voorgevel en heeft een maximale bouwdiepte van ca. 8 m. Vanaf de voorgevel langs de Oranjerielaan springt de bouwlaag minstens ca. 1,7 m terug. De scheidingsmuur wordt ter hoogte van de perceelsgrens met de rechter aanpalende langs de Brugsesteenweg opgehoogd met ca. 1 m over de eerste 2 m, daarna met 4 m over ca. 8 m en daarna terug met 1 m over de laatste 2 m.

Het gebouw wordt afgewerkt met een donkerrode gevelsteen, en grijs aluminium buitenschrijnwerk. De teruggetrokken vierde bouwlaag wordt afgewerkt met een antracietkleurig plaatmateriaal.

Alle nieuwe platte daken met uitzondering van de terrassen worden voorzien van een groendak.

Commerciële functie

Op het gelijkvloers ter hoogte van de hoek wordt ruimte voorzien voor een kleinhandelsfunctie, de exacte invulling is nog niet gekend. De ruimte heeft een oppervlakte van ca. 51,4 m² en is toegankelijk via de Brugsesteenweg. Rechts van de inkom van de commerciële ruimte wordt een inpandige broodautomaat, toegankelijk vanaf het openbaar domein, voorzien.

Meergezinswoning

De inkom met circulatie van de meergezinswoning bevindt zich langs de Brugsesteenweg. Er wordt een gelijkvloerse, inpandige fietsenberging voorzien (ca. 66 m²), te bereiken via de Oranjerielaan. Deze is via een sas verbonden met de inkomhal.

Het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse parkeerbak, te bereiken via de Oranjerielaan en voorzien van een inrijhelling. Rondom de oprit worden tuinen voorzien bij de twee gelijkvloerse appartementen. De ondergrondse parking wordt voorzien van 13 autostaanplaatsen (waarvan één mindervalide plek), er wordt tevens een afvalberging voorzien. Op het gelijkvloers worden 2 entiteiten voorzien, op de eerste en tweede verdieping telkens 3 entiteiten en op de derde verdieping 2 entiteiten.

De twee gelijkvloerse appartementen worden telkens voorzien van een terras van 15 m².

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een bronbemaling nodig voor het bouwen van de ondergrondse parking.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°a)1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil wordt beperkt tot max. 4 m onder het maaiveld en het netto opgepompt volume per dag bedraagt max.	45000 m ³

	1000 m ³ Tijdelijke bemaling voor de realisatie van een ondergrondse parking klasse 3 Nieuw	
--	---	--

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 16/05/2024 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking bestaande uit 10 appartementen en een nieuwe bakkerswinkel, het renoveren van de bestaande bakkerij na het slopen van de bestaande woningen en bakkerswinkel. (OMV_2022108698)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 04/06/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (1963 MA 50)
- * Op 08/06/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel van een winkel. (1965 MA 40)
- * Op 08/10/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een magazijn. (1970 MA 99)
- * Op 18/03/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garage. (1974 MA 25)
- * Op 07/02/1983 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning. (1982/1518)
- * Op 04/04/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een bloemsilo bij een bestaande bakkerij. (1985/107)
- * Op 19/05/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een bakkerij winkel. (2004/40097)
- * Op 12/01/2006 werd een weigering afgeleverd voor bijbouwen koepeldak op platform. (2005/40310)

Milieuvergunningen

- * Op 08/11/1995 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor exploiteren van een brood- en banketbakkerij met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kw (rubriek 45.8.1.), een vetvanger (rubriek 3.7.1.), vijf compressoren met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kw (rubriek 16.3.2.1.) en het lozen van normaal huisafvalwater in de openbare riolen (rubriek 3.4.). (3157/E/1)
- * Op 05/02/2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een brood- en banketbakkerij. (3157/E/2)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **FARYS**

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 23 oktober 2025 onder ref. AD-23-739 – 2de advies:

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Wij hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van een meergezinswoning (10 appartementen) met ondergrondse parking en een handelszaak, het exploiteren van een bronbemaling.

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

Ons advies is gunstig.

Toevoer

Ons advies is gunstig.

Bemerking:

De aanvrager verwijst naar bestaande wateroverlast in de straat bij hevige regenval. De bestaande riolering zou een onvoldoende afvoercapaciteit hebben. In de bestaande toestand is de deur naar de winkel even laag gelegen als peil van de wegenis.

*Huidig ontwerp is aangepast naar hoog waterpeil in de straat. **Echter dient voldoende aandacht besteed te worden aan toegang naar de ondergrondse garage dat ook deze beveiligd is tegen instroom van water op openbaar domein naar privaat. Daarom is het aangeraden de toegang naar de inrit bij aanvang in tegenhelling te voorzien richting openbaar domein.***

- **FLUVIUS**

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 september 2025 onder ref. 5000111022:

Voor het 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>

- **BRANDWEERZONE CENTRUM**

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 22 september 2025 onder ref. 070973-002/PV/2025:

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

- **PROXIMUS**

Gedeeltelijk voordelig gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 2 oktober 2025 onder ref. JMS 578160:

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 zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- *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 mailbox van de subarea*
- *Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

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 voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate

- **WYRE**

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 22 september 2025:

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

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

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

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

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

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

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

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

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

GEWESTPLAN

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

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. De strijdigheden met het algemeen bouwreglement uit het vorige voorstel zijn weggewerkt.

Opmerking:

Alle appartementen worden voorzien van een voldoende (soms wel heel nipt) en functionele private buitenruimte, met uitzondering van appartementen 4 en 7, waarbij de buitenruimte te bereiken is via de slaapkamers. Dit is niet zo praktisch en kan beter worden ingericht.

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 gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in afstroomgebied van de waterloop nr. O248a (2de categorie) in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is op heden 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.

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater:

Gescheiden stelsel

Conform artikel 3.4 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent dient bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet indien het technisch mogelijk is, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

Hemelwaterput, groendak en infiltratievoorziening

De dakoppervlakte van de meergezinswoning 438 m² (uitgenomen de inrit van de ondergrondse ruimte) wordt aangesloten op hemelwaterputten met een totaal volume van 30 m³. Er worden 10 entiteiten op deze putten aangesloten. Er wordt **geen** infiltratievoorziening voorzien, dit is alleen toelaatbaar indien de groendaken zo zijn opgebouwd dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van **minimaal 50 l/m²**. Alleen als hieraan voldaan wordt is er voldoende wateropvangcapaciteit voor de afwaterende dakoppervlakte. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Het hemelwater wordt hergebruikt voor de toiletten, wasmachine, buitenkranen voor schoonmaak en onderhoud tuinen en terrassen. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater.

Verharding

De terrassen bij de gelijkvloerse appartementen dienen beperkt te worden tot 15 m².

Bij waterdoorlatende verharding dient het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Bij natuurlijke infiltratie moeten verhardingen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Parkeerbak

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

De percelen liggen in het stroomgebied van waterloop nr. O248a (tweede categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten niet in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De aangrenzende straten Brugsesteenweg en Oranjerielaan zijn wel pluviaal overstromingsgevoelig met een middelgrote overstromingskans onder klimaatverandering. Om wateroverlast en negatieve effecten op het overstromingsregime te vermijden, dienen de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt te worden nageleefd. Daarnaast moeten de onderstaande maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen worden toegepast.

- Vloerpeil gebouw

Het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden ingepland, minstens 30 cm boven het geschatte overstromingspeil, om wateroverlast en mogelijke golfslag te voorkomen. Op basis van de beschikbare gegevens (overstromingskaarten, Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II en de ingediende plannen) wordt het overstromingspeil geraamd op 7,25 m TAW, waardoor het gelijkvloers minimaal op 7,55 m TAW dient te worden uitgevoerd. Volgens het aanvraagdossier wordt hieraan voldaan, aangezien de vloerplaat wordt voorzien op 7,76 m TAW.

- Waterdichte ondergrondse constructies

Alle ondergrondse constructies moeten volledig waterdicht worden uitgevoerd, inclusief doorvoeropeningen voor leidingen en verluchtingen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten.

- Regenwaterputten

Bij de plaatsing van regenwaterputten moet worden voorkomen dat overstromingswater kan binnendringen. De deksels en schachten van de regenwaterputten dienen minimaal 30 cm boven het vermoedelijke grondwater- en overstromingspeil te worden geplaatst. Conform het aanvraagdossier worden deze voorzien op 7,55 m TAW.

- Afvoer hemel- en afvalwater

De afvoer van afval- en hemelwater moet te allen tijde verzekerd zijn. Bij overstroming kunnen riolen onder druk komen te staan en in omgekeerde richting stromen; indien nodig moet een pompinstallatie worden voorzien.

- Terugslagkleppen

Op alle aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer moet een terugslagklep worden geplaatst om terugstroming te voorkomen. Volgens het aanvraagdossier worden deze voorzien op zowel de DWA- als de RWA-afvoeren.

- Terreinophogingen

Terreinophogingen zijn uitsluitend toegelaten ter hoogte van het gebouw en de noodzakelijke toegangszone. Andere ophogingen (zoals terrassen, paden, tuinen of groenzones) zijn niet toegelaten, om het waterbergend vermogen van het terrein te behouden.

- Afsluitingen

Afsluitingen mogen onderaan geen elementen bevatten (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van water belemmeren.

- Toegang ondergrondse garage (Farys)

Bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de toegang tot de ondergrondse garage, zodat instroom van water vanaf het openbaar domein naar het private perceel wordt vermeden. Om dit risico te beperken, moet de toegang tot de inrit bij aanvang worden voorzien van een tegenhelling richting het openbaar domein.

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

Waterkwaliteit

De activiteit of inrichting heeft geen betekenisvolle impact op de waterkwaliteit.

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

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

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.

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

Bemaling

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. Dit wordt ook verder besproken.

Het bemalingswater wordt geloosd in de riolering aangesloten op een RWZI.

Het huishoudelijk afvalwater wordt eveneens 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 het project mits voorwaarden 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.

Sloop

De Omgevingsvergunningsaanvraag behandelt eveneens de sloop van de bestaande bebouwing. Echter werd geen sloopopvolgingsplan of asbestinventaris toegevoegd.

Er kan worden aangenomen dat zich verschillende asbesttoepassingen bevinden in de gebouwen, voorafgaand aan de sloopwerken dient minstens een asbestonderzoek te worden uitgevoerd in de te slopen delen, de resultaten van dit onderzoek moeten worden opgenomen in een asbestinventaris die aan de sloopaannemer wordt overgemaakt.

De afdeling milieutoezicht van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu wordt zeer regelmatig geconfronteerd met inbreuken tegen de bepalingen omtrent de beheersing van asbest. Indien blijkt dat er asbesttoepassingen aanwezig zijn, dient bij de afbraakwerken dan ook de nodige aandacht te worden besteed aan de omgang met de asbesthoudende toepassingen.

Losgebonden asbesttoepassingen en asbesttoepassingen waarvan in de asbestinventaris zou zijn aangegeven dat ze moeten worden verwijderd onder hermetische zone mogen enkel worden verwijderd door een erkende asbestverwijderaar.

We verwijzen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 september 2025 tot en met 25 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma en volume

De aanvraag beoogt het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met 10 entiteiten en een (nog in te vullen) commerciële ruimte op het gelijkvloers. Gelet op de structuurvisie Ruimte voor Gent, waarbij verweving van functies een van de uitgangspunten is, is de combinatie van een commerciële functie en appartementen principieel mogelijk en wenselijk.

Ten opzichte van het vorige voorstel werden een aantal grondige aanpassingen gedaan aan het concept. De bakkerijfunctie zal helaas verdwijnen van de site, maar anderzijds zorgt dit er wel voor dat het perceel veel minder bebouwd zal worden. Hierdoor wordt er wel meer lucht en ruimte gecreëerd naar de Oranjerielaan toe, die toch wel van een andere morfologie is dan de Brugsesteenweg, dit is heel positief. Het volume is qua schaal inpasbaar in de omgeving.

Woonkwaliteit

De twee gelijkvloerse appartementen worden voorzien van een eigen tuinzone, wat het gezinsvriendelijk karakter ten goede komt. Dit zijn tevens ook de grootste appartementen, dus het is gunstig dat die ook worden voorzien van een tuin. De appartementen worden van genoeg rechtstreeks daglicht voorzien. Alle appartementen worden van een voldoende terras voorzien en beschikken over voldoende woonkwaliteit. Bij appartementen 4 en 7 zijn er nog opmerkingen (zie 4.3.).

Woningtype

De aanvraag voorziet de nieuwbouw van een meergezinswoning met 10 entiteiten op een perceel dat kleiner is dan 1500 m², niet gelegen is in een binnengebied en waarvoor in een verordenend plan geen woningtype werd opgelegd. Op het perceel van de aanvraag bevinden zich op heden 3 woningen, waarvan 2 te beschermen eengezinswoningen.

In dat geval wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

- Vraag 1: De Brugsesteenweg is geselecteerd als invalsweg op lijst B: **score 1**
 - Vraag 2 1: tussen de helft en minder dan driekwart van de panden is een gezinswoning: **score 1**
 - Vraag 3: 1 van de aanpalende panden is een eengezinswoning: **score 1**
 - Vraag 4: Parkeren: parkeren kan ondergronds: **score 0**
 - Vraag 5: het mogelijk aantal bouwlagen is meer dan 3 (langs de Brugsesteenweg): **score 0**
langs de Oranjerielaan is het maximaal aantal bouwlagen 3
 - Vraag 6: Perceelsconfiguratie: combinatie met bouwvolume leent zich moeilijker tot een invulling met een gezinswoning(en): **score 1**
- Dit levert een totaalscore op van 4, er is *geen voorkeur voor een bepaald woningtype*. Het realiseren van een meergezinswoning is bijgevolg mogelijk.

Mobiliteit

Ten opzichte van het vorige voorstel is het programma gewijzigd, er is niet langer sprake van een bakkerij van 500 m², wat leidt tot een lagere parkeerbehoefte. Er wordt voldaan aan de gevraagde parkeerbehoefte. De impact op mobiliteit wordt voldoende geremedieerd. Het fietsparkeren wordt nu ook volledig op het maaiveldniveau ingericht wat zeer positief is en bovendien is er ruimte voor buitenmaatse fietsen voorzien.

Conclusie

Voorliggend project komt voldoende tegemoet aan de weigeringsmotieven van het voorgaande dossier. Het voorstel is stedenbouwkundig aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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 maximale diepte van de bemaling bedraagt 7 m onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt 4 meter verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een totaal debiet van maximaal 500 m³/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 45 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd worden in de gemengde riolering van de Brugsesteenweg.

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.

Er is te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie.

Stap 2 hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Stap 3 lozen op waterloop

In de buurt van de bemalingswerken is geen oppervlaktewater aanwezig.

Stap 4 lozen in riolering (gemengd)

Het grondwater zal geloosd worden in de riolering van de Brugsesteenweg.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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. 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.

Aangezien de bemaling zich geheel of gedeeltelijk bevindt binnen een zone, inclusief een straal van 20 meter errond, die potentieel verontreinigd is, moet het bemalingswater worden bemonsterd en geanalyseerd overeenkomstig artikel 5.53.6.1.6 van Vlarem II. De bemaling mag pas opgestart worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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.

Lozen bemalingswater

Volgens de aanvraag zal het bemalingswater dat geloosd wordt geen gevaarlijke stoffen bevatten in concentraties die hoger zijn dan 10x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II, het lozingsdebiet zal maximaal 1000 m³ per dag bedragen en de lozing zal maximaal zes maanden duren (uitzondering b)

De lozing moet voldoen aan de milieuvoorwaarden voor niet-ingedeelde lozingen van bemalingswater opgenomen in hoofdstuk 6.2 van Vlarem II en aan de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.53 van Vlarem II.

Geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2° a) 1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil wordt	45000 m ³

	beperkt tot max. 4 m onder het maaiveld en het netto opgepompt volume per dag bedraagt max. 1000 m ³ Tijdelijke bemaling voor de realisatie van een ondergrondse parking Nieuw	
--	--	--

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_2025093634 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking bestaande uit 10 appartementen en een handelszaak na het slopen van de bestaande woningen, bakkerij en bakkerswinkel en het exploiteren van een bronbemaling aan Jeroen De Dapper gelegen te Brugsesteenweg 529-531A en Oranjerielaan 2, 9030 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°a)1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per lIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil wordt beperkt tot max. 4 m onder het maaiveld en het netto opgepompt volume per dag bedraagt max. 1000 m ³ Tijdelijke bemaling voor de realisatie van een ondergrondse parking Nieuw	45000 m ³

Artikel 2:**TERMIJN**

De gevraagde vergunning voor de bemaling 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 conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

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:**

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 september 2025 met kenmerk 070973-002/PV/2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 23 oktober 2025, met kenmerk AD-23-739) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FLUVIUS** (advies van 23 september 2025, met kenmerk 5000111022) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 2 oktober 2025, met kenmerk JMS 578160) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **WYRE** (advies van 22 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Buffervolume groendaken:

Alle groendaken dienen zo opgebouwd dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van **minimaal 50 l/m²**.

Verharding:

De terrassen bij de gelijkvloerse appartementen dienen beperkt te worden tot maximaal 15 m².

Inrichting fietsenberging:

- * De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond te gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- * De fietsenberging moet goed verlicht worden.
- * Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

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").

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)

- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

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

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

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

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

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

Oprit:

Er zal slechts één oprit, in de Oranjerielaan, met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn. Het plan voorziet in een vlakke inrit over de eerste 4m, daarna een helling van 11%. Het plan is zo aan te passen dat de volledige eerste 5m niet meer helling heeft dan 4%.

Bermen:

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

Voor de voordeur en de fietsenstalling, kant Oranjerielaan, kan een pad van maximaal 1,5m breed op het openbaar domein voorzien worden.

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.

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

Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een 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.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Opendraaiende elementen over openbaar domein:

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruitgeschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

Scheiding openbaar/privé:

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

Keldergaten:

Het plaatsen van nieuwe keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir is niet toegestaan. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte

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

volgt.

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

Asbestonderzoek:

- Voorafgaand aan de sloopwerken dient minstens een asbestonderzoek te worden uitgevoerd in de te slopen delen, de resultaten van dit onderzoek moeten worden opgenomen in een asbestinventaris die aan de sloopaannemer wordt overgemaakt.
- Indien asbesttoepassingen worden verwijderd, dient (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk.
- Losgebonden asbesttoepassingen en asbesttoepassingen waarvan in de asbestinventaris zou zijn aangegeven dat ze moeten worden verwijderd onder hermetische zone mogen enkel worden verwijderd door een erkende asbestverwijderaar.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Bemalingscascade

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

Wateroverlast

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

Bemonstering en analyse bemalingswater

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

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:

Buitenruimte appartementen 4 en 7:

De buitenruimte van appartementen 4 en 7 is alleen te bereiken via de slaapkamers. Dit is niet zo praktisch en kan beter worden ingericht.

Architectuur:

Team Stadsbouwmeester betreurt dat het eerdere advies slechts beperkt is meegenomen en benadrukt dat het ontwerp, ondanks het potentieel van de locatie (invalsweg, hoekperceel), nog verdere verfijning vraagt om de architecturale en ruimtelijke kwaliteit te versterken.

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").

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

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

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

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

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

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

Oprit:

Er zal slechts één oprit, in de Oranjerielaan, met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn. Het plan voorziet in een vlakke inrit over de eerste 4m, daarna een helling van 11%. Het plan is zo aan te passen dat de volledige eerste 5m niet meer helling heeft dan 4%.

Bermen:

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

Voor de voordeur en de fietsenstalling, kant Oranjerielaan, kan een pad van maximaal 1,5m breed op het openbaar domein voorzien worden.

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.

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

Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een 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.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Opendraaiende elementen over openbaar domein:

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

Scheiding openbaar/privé:

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

Keldergaten:

Het plaatsen van nieuwe keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir is niet toegestaan. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte

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

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

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.

Bemaling***Webapplicatie DOV***

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. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf 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:

1. het merk en serienummer;
2. 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. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>."

Peilsturing

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling te gebeuren. 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.

Hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het

bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.

Zettingen

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

Geluid

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Asbestonderzoek:

De verwijdering van asbesthoudende toepassingen dient te gebeuren volgens de van toepassing zijnde wetgeving. Hierbij kan ondermeer worden verwezen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

Een aantal belangrijke aandachtspunten hierbij zijn (niet limitatieve opsomming, zie de specifieke wetgeving voor een volledig overzicht van de bepalingen):

- maatregelen moeten worden getroffen om ervoor te zorgen dat emissies van asbest in het milieu en afvalstoffen van asbest aan de bron worden verminderd en voorkomen;
- toepassing moeten worden bevochtigd of gefixeerd voor verwijdering en mogen niet worden gegooid of gebroken. Materialen worden (afzonderlijk) opgeslagen in gesloten verpakkingen;
- asbestverdachte toepassingen die op het moment van sloop nog niet werden geanalyseerd dienen als asbesthoudend te worden behandeld;
- de werkgever die de sloopwerkzaamheden uitvoert doet (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de werken een melding aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk (alsook aan zijn preventieadviseur-arbeidsarts).

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_11451 - OMV_2025093634 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking bestaande uit 10 appartementen en een handelszaak na het slopen van de bestaande woningen, bakkerij en bakkerswinkel en het exploiteren van een bronbemaling - met openbaar onderzoek - Brugsesteenweg en Oranjerielaan, 9030 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025093634

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_meergezinswoning_G_N_1_voorgevel Brugsesteenweg brandweer.pdf	YTcBnjUvK2uX5kKS3sLaKg==
BA_meergezinswoning_G_N_2_achtergevel.pdf	66UGSMb9AO3PHkjKaQ4uqQ==
BA_meergezinswoning_G_N_3_zijgevel links Oranjerielaan.pdf	i8xU9iNrBWuaelF45DhbSw==
BA_meergezinswoning_I_B_1_inplantingsplan bestaande toestand.pdf	dIFfhWUUM6TKN2RuzZbg+w==
BA_meergezinswoning_I_N_1_inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	xV8HOFsaTKr9LrQoPyIJHQ==
BA_meergezinswoning_L_N_1_legende inplanting.pdf	IMS0HMdhKCcCCKTOcoalug==
BA_meergezinswoning_L_N_2_legende plannen.pdf	t1avrNBTWP1W6hKharS1oQ==
BA_meergezinswoning_P_N_0_funderings-en rioleringsplan.pdf	YirM+iCnB8ueOjfrtqkPDw==
BA_meergezinswoning_P_N_1_1e verdieping.pdf	wHYsdFQBdY3Iroi/ROIJqQ==
BA_meergezinswoning_P_N_1_gelijkvloers.pdf	F5XWmOIQw4ctSCzGnB5zGQ==
BA_meergezinswoning_P_N_2_2e verdieping.pdf	JD3peP1gAUANhKCGsX0oDg==
BA_meergezinswoning_P_N_3_3e verdieping.pdf	nJKj51RXJ1KyUzL858LU+A==
BA_meergezinswoning_P_N_4_dakenplan.pdf	mqn4u6lwn6KCdBjSpNSdFg==
BA_meergezinswoning_S_N_1_doorsnede A .pdf	Ow67YF8nVCZdnTzmH8sepg==
BA_meergezinswoning_S_N_2_doorsnede B.pdf	ZrJp1b4nAN7pk8ybzOjyNQ==
BA_meergezinswoning_T_B_1_terreinprofiel bestaande.pdf	oKP4/5ZVdkkaFwMewhMLDQ==
BA_meergezinswoning_T_B_2_terreinprofiel 2 bestaande.pdf	SAmDvb/znZISDbu3uB1DxQ==
BA_meergezinswoning_T_N_2_terreinprofiel 2 nieuw.pdf	8vvc/6UQshTm5RGyX/YK6g==
BA_meergezinswoning_TB_N_1_terreinprofiel1.pdf	4N8O0U9/ERqd7oYwjLEjdQ==