



---

**2026\_CBS\_06664 OMV\_2025140732 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het integraal slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een gebouw voor gemeenschapsvoorziening (IPSO) + het exploiteren van warmtepompen en bronbemaling - zonder openbaar onderzoek - Bij Sint-Jozef, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 augustus 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
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?**

Ilse Machtelinckx met als contactadres Weststraat 135, 9940 Evergem en Psychiatrisch Centrum Gent-Sleidinge VZW met als contactadres Weststraat 135, 9940 Evergem hebben een aanvraag (OMV\_2025140732) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 juni 2026.

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

- Onderwerp: het integraal slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een gebouw voor gemeenschapsvoorziening (IPSO) + het exploiteren van warmtepompen en bronbemaling
- Adres: Bij Sint-Jozef 13, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 65X6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 juni 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 augustus 2026.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

#### Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs Bij Sint-Jozef in de wijk. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak. Aan de overzijde van de straat is de kerk 'Sint-Jozef' gelegen.

#### Perceel

Het perceel heeft een L-vorm met een totale oppervlakte van 760m<sup>2</sup>, een totale breedte van 15,73m en een diepte tussen 40m en 52,15m.

#### Erfdienstbaarheid

De rechterbuur heeft een bestaande erfdienstbaarheid op de eerste verdieping waarbij het pand een overkraging heeft met 1,66m overheen de perceelsgrens. Op de overige verdiepingen is er geen erfdienstbaarheid aanwezig. De erfdienstbaarheid blijft behouden.

#### Erfgoedwaarde

De Rabotwijk, waarin de site zich bevindt, is verstedelijkt na het dempen of overwelden van de omwallingsgrachten Blaisantvest en Begijnenvest, wat gebeurde na het afschaffen van de octrooirechten in 1860. Op initiatief van Gentse textielfabrikanten zoals de Hemptinne en de gebroeders De Smet, eigenaars van textielfabrieken in de omgeving, werd de urbanisatie er opgestart. Dit leidde tot de verkaveling van een tot dan toe moerassig gebied.

De wijk werd vanaf 1875 aangelegd langsheen grotere hoofdstraten met daartussen kortere tussenliggende straatjes met een kleinschalig karakter. Tussen 1874 en 1883 werd in het midden van de wijk de parochiekerk St-Jozef opgericht naar ontwerp van August Van Assche. Ze werd beschermd als monument als representatief voorbeeld van een kerk opgetrokken in een 19<sup>de</sup>-eeuwse uitbreiding. Daaropvolgend werd ook een parochiaal complex gebouwd met onder andere de pastorie, een feestzaal, een vergaderzaal en klaslokalen.

Deze bouwaanvraag heeft betrekking op de pastorie die zich aan de achterzijde van de kerk bevindt. De pastorie is opgetrokken in een kenmerkende laat 19<sup>de</sup>-eeuwse baksteenarchitectuur. Ze is twee bouwlagen hoog en 7 traveeën breed, onder een zadeldak met nok parallel met de straat. Het gevelparement is opgetrokken in rode baksteen in kruisverband met voegwerk met kalkmortel op een geprofileerde plint in blauwe hardsteen. De gevelopeningen in de 5 linker traveeën worden geaccentueerd door een geprofileerde omlijsting ook in blauwe hardsteen. De 2 rechter traveeën zijn eenvoudiger en hebben geen

raamomlijstingen. Voor het overige wordt het gevelbeeld gekenmerkt door sierlijke gevelankers, een doorlopende geprofileerde kordonlijst en een geprofileerde kroonlijst op consoles.

Op basis van de plannen bestaande toestand kan afgeleid worden dat ook op vlak van structuur, planindeling en interieurelementen de bebouwing authentiek bewaard bleef. Dit is o.a. af te leiden aan de hand van volgende zaken:

- De aanwezige dragende structuren: de dragende muren, houten vloerroosteringen, trappartijen en de dakconstructie;
- De planindeling: de oorspronkelijke plattegrond is afleesbaar waarbij de ruimtes voor circulatie verschillende leef- en verblijfruimtes met elkaar verbinden. Kenmerkend zijn gangen die de verbinding vormen tussen de toegang en de trappenkern en ook de gang die de straat rechtstreeks met de tuin verbindt.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de dragende structuur en de planindeling, kenmerkend zijn de hoge lichtrijke ruimtes;
- Authentieke interieurelementen: zoals schouwen, eventueel sierplafonds, binnenschrijnwerk of vloeren (maar dit is niet eenduidig uit de plannen bestaande toestand af te leiden).

De architecturale kenmerken van de bebouwing zijn kenmerkend voor de periode waarin de bebouwing is opgericht, namelijk het laatste kwart van de 19<sup>de</sup> eeuw. Door de schaal van de bebouwing en de inplanting in de nabijheid van de monumentale Sint-Jozefkerk neemt het pand een prominente plaats in in haar omgeving. Op basis van de informatie uit de aanvraag wordt geoordeeld dat de aanwezige erfgoedwaarden authentiek bewaard zijn gebleven. Bijkomend onderzoek ter plaatse of bouwhistorisch onderzoek zou deze evaluatie verder kunnen onderbouwen of verfijnen.

### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft het integraal slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een gebouw voor gemeenschapsvoorziening (IPSO) + het exploiteren van warmtepompen en bronbemaling

### ***Sloop***

Alle aanwezige bebouwing wordt integraal gesloopt in functie van een nieuwbouw.

### ***Morfologie***

Het nieuwbouwvolume bestaat uit 4 bovengrondse bouwlagen met een plat dak, een sous-sol bouwlaag aan de kant van de tuin en een kelderverdieping. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10,5m (gemeten vanaf de rooilijn) met achterliggend een passerelle tot een bouwdiepte van 12m. De totale bouwhoogte bedraagt 12,7m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 2,8m ter hoogte van de voorgevel en 1,5m ter hoogte van de achtergevel alsook een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 5,15m aan de voorgevel en 1,5m aan de achtergevel. Ter hoogte van de bestaande nok van het hellende dak wordt de scheidingsmuur met 3m verlaagd op beide perceelsgrenzen.

De sous-sol verdieping is voorzien tot een bouwdiepte van 18m op de linker perceelsgrens met een breedte van 11,86m en heeft een hoogte van +1,15m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De sous-sol maakt een verbinding tussen het hoofdgebouw en de lageregelegen tuinzone. Rechts

van de aanbouw is er een trapvolume aanwezig die dient als verbinding naar de bovenliggende verdiepingen. Alle circulatie wordt extern aan het gebouw voorzien via een passerelle en buitentrap. De buitentrap is vanaf de eerste verdieping centraal aan de passerelle voorzien tot een bouwdiepte van 13,3m (gemeten vanaf de rooilijn). De passerelle behoudt een afstand van 1,9m van de linker perceelsgrens.

#### Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 7.500 l, 2 gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 27.500 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening (29,15m<sup>2</sup>/ 6.962,86 liter).

#### Indeling

Het nieuwe gebouw wordt voorzien in functie van gemeenschapsvoorziening en een kantoorfunctie, meer specifiek voor beschut wonen (IPSO). In de kelder wordt er een kantoorfunctie voorzien bestaande uit verschillende bureaus aan de voorzijde van het gebouw en aan de achterzijde wordt er een multifunctionele ruimte voorzien gekoppeld aan een keuken, berging en wasplaats. Rechts in het gebouw is de circulatie (trap en lift) voorzien. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een fietsenberging met 20 fietsstalplaatsen links, centraal een vide met achterliggend bureaus, kleedkamers en toilet en rechts de gemeenschappelijke inkom met achterliggende de traphal en lift. De eerste en tweede verdieping worden telkens ingericht met 3 entiteiten type studio met 1 slaapkamer. Alle entiteiten zijn toegankelijk via de passerelle aan de achtergevel. De bovenste, derde verdieping, wordt ingericht met 2 entiteit, type 2-slaapkamer.

#### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

Het betreft het exploiteren van warmtepompen en bronbemaling.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

| Rubriek   | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Hoeveelheid             |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 3.8.1°a)  | Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m <sup>3</sup> per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan:<br>-voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden<br>-voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit   lozen van het bemalingswater   klasse 3   <b>Nieuw</b> | 100 m <sup>3</sup> /dag |
| 16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Individuele lucht/water warmtepompen voor een admintsratie en voor 8 woonunits   klasse 3   <b>Nieuw</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 39,02 kW                |
| 53.2.1°   | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m <sup>3</sup>   het totaal debiet dat nodig is voor de bemaling van de ondergrondse bouwlaag bedraagt 3760 m3.   klasse 3   <b>Nieuw</b>                                                                                                                                                                                               | 3760 m <sup>3</sup>     |

## **2. HISTORIEK**

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen voor dit perceel bekend.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 juni 2026 onder ref. 025867-005/PV/2026:

*Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebieden 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 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 **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

##### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

Zie waterparagraaf.

##### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

#### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

#### ***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 De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

#### ***5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

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

##### ***Bemaling***

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

##### ***Hemelwaterput***

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 260m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 26.000 l. De aanvraag voldoet hieraan. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

#### Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 260m<sup>2</sup>. Er worden geen groendaken voorzien. Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30 m<sup>2</sup> verminderd worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 230m<sup>2</sup>.

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **18,4 m<sup>2</sup>**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte en is in dit geval **7.590 l**. De beoogde oppervlakte voldoet maar het buffervolume niet. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

#### Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

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

#### **Overstromingen**

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 lozing van het bemalingswater is een ingedeelde activiteit. De impact van deze lozing wordt besproken onder het aspect lozen bemalingswater/bodem en grondwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem 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**

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. Er wordt wel opgaand groen geïmpacteerd door de bemaling, namelijk de struiken en bomen in de betreffende tuin. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt bijgevolg dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevloeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan het opgaand groen in de tuin. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert. De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

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

Het bemalingswater wordt geloosd in de gemengde riolering.

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 bemalingswater wordt geloosd in de riolering aangesloten op een RWZI.

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

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

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

## **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 werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### **Erfgoedwaarde & Sloop**

De aanvraag behelst de integrale sloop van de bebouwing en de vervanging ervan door een nieuwbouw in een eigentijdse architecturale vormtaal. Het wordt hierbij betreurd dat zowel de gevelgeleding, gevelmaterialisatie alsook volume onvoldoende tot geen aansluiting zoekt tot de omgeving waarin het zich bevindt, gezien in geval van nieuwbouw wel de uitgelezen kans biedt hiervoor.

Er dient steeds een afweging gemaakt te worden over de cultuurhistorisch en visueel-vormelijke aspecten. Vanuit erfgoeddoogpunt wordt geconcludeerd dat de bestaande bebouwing cultuurhistorisch waardevol is als onderdeel van de totstandkoming van de Rabotwijk. De oprichting van een kerk en bijhorende pastorie past in de laat 19<sup>de</sup>-eeuwse tijdsgeest waarbij de maatschappij heel sterk georganiseerd was vanuit een katholieke structuur. Die katholieke dominantie bepaalde niet alleen het dagelijks leven en hoe de maatschappij functioneerde, maar vond ook haar weerslag in nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen. De pastorie is een getuige van dit tijdsfragment. Daarnaast is haar architectuur kenmerkend voor de periode waarin ze is opgericht en heeft ze omwille van de schaal van de bebouwing op visueel-vormelijk vlak een grote impact op de omgeving. De locus- en beeldwaarde van de bebouwing worden daarom vanuit erfgoeddoogpunt erkend.

Echter heeft het gebouw geen formeel erfgoedstatuut en is ze niet beschermd (monument,

stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site), niet opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, noch gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Gezien de sloop wordt beoogd in functie van een optimalisatie van een gemeenschapsvoorziening op dezelfde locatie kan er vanuit een ruimtelijk oogpunt akkoord worden gegaan met de sloop van het gebouw.

### **Volume & erfdienstbaarheid**

Het beoogde nieuwbouwvolume gaat uit van 4 volwaardige bouwlagen met een bouwdiepte van 18m op de gelijkvloerse/sous-sol verdieping en een bouwdiepte van 12m op de perceelsgrenzen en centraal tot 13,6m op de verdiepingen in functie van een passerelle. Het nieuwe gebouw maakt hierbij gebruik van de aanwezige scheidingsmuren in functie van het bestaande gebouw en voorziet slechts beperkte ophogingen van beide scheidingsmuren in functie van de 4<sup>de</sup> bouwlaag. Gezien de ligging aan de kerk en de zowel de perceelsbreedte – als diepte, kan deze omgeving wel 4 bouwlagen verdragen zonder de ruimtelijke draagkracht van het perceel te overschrijden. Het gebouw past zich op een ruimtelijk verantwoorde manier in binnen de omgeving. Er wordt hierbij wel uitgegaan van een maximaal haalbaar volume. Verder houdt het gebouw voldoende rekening met de aanwezige erfdienstbaarheid en biedt hierop een weloverwogen en inpasbare oplossing.

### **Programma**

Het programma gaat uit van een gemeenschapsvoorziening, zijnde beschut wonen en ondergeschikt hieraan een kantoorfunctie ter ondersteuning hiervan. Het kan positief bevonden worden dat de bestaande functie op deze locatie behouden blijft en verder wordt geoptimaliseerd. De functie past voldoende binnen het bestaande weefsel, zorgt voor een verweving van functies en veroorzaakt geen bijkomende hinder naar de woonfunctie toe.

### **Mobiliteit**

#### **Bereikbaarheidsprofiel**

De projectsite is gelegen in het centrum van het dichte stedelijke weefsel van de Rabotwijk. Zeker in de nabij geleiden Wondelgemstraat is er een groot aanbod aan voorzieningen. De wijk heeft een fijnmazig stratennetwerk. De nabijgelegen Wondelgemstraat is geselecteerd als primaire stedelijke fietsroute, maar heeft als winkelstraat geen fietsinfrastructuur. De projectsite is dus goed tot zeer goed bereikbaar te voet en met de fiets. In het centrum van het Rabot, waar de projectsite gelegen is, is het aanbod van openbaar vervoer afwezig, maar aan de randen van deze wijk is deze wel, zelfs uitgebreid, aanwezig. Er is een uitgebreid aanbod aan deelmobiliteit in de Rabotwijk, ook vlak bij de projectsite is het aanbod groot aan de Sint-Jozefkerk die tegenover de projectsite gelegen is. Ook op het vlak van automobilité scoort de site goed, want ondanks de ligging in het drukke stedelijke weefsel, zijn de gewestwegen R40 (stadsring Gasmeterlaan – Nieuwevaart) en N430 (begijnhoflaan – Opgeëistenlaan) vlakbij op enkele honderden meters. M.a.w. ook de bereikbaarheid met het openbaar of collectief vervoer is goed tot zeer goed en voor gemotoriseerd verkeer ook zeer goed.

#### **Mobiliteitsprofiel**

In het mobiliteitsluik van het aanvraagdossier is uitgegaan van de fietsparkeerrichtlijnen van de Stad Gent. Voor de bureauruimtes in het project werden de kencijfers voor kantoren toegepast en voor het onderdeel van beschut wonen werden deze van studio's (6x) en regulier wonen (2x) toegepast.

De aanvrager motiveert dat hij geen automobilititeit wenst te voorzien en dat dit mogelijk is door de gunstige ligging op vlak van mobiliteit. Er wordt gemotiveerd dat er veel voorzieningen op wandel- en fietsafstand liggen en dat het openbaar vervoer goed ontwikkeld is in de omgeving van de projectsite.

#### Parkeren

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

- Functie: (beschut) wonen en kantoren voor begeleidend personeel
- Ligging: Groene zone
- Oppervlakte: 242m<sup>2</sup> Kantoor en 8 woonentiteiten onder beschut wonen (gemeenschapsvoorziening).

Voor bovenstaand programma zijn er minstens 17 fietsparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers en 2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers verplicht en een vork van 9-15 autoparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers en 1 voor bezoekers.

Het project voorziet in 20 fietsparkeerplaatsen, waarvan 2 buitenmaatse en geen autoparkeerplaatsen. Dat het project vol wil inzetten op de duurzame modi voor zijn verplaatsingen is lovenswaardig, en mogelijk gezien de gunstige ligging op vlak van mobiliteit. Bovendien zijn ook in de bestaande situatie hier geen autoparkeerplaatsen voorzien in deze functie. Ook maakt de interne verwevenheid van het pand met het aanpalende pand op de eerste verdieping het moeilijk om in het pand ook nog eens parkeerplaatsen te voorzien.

Maar zoals in de richtlijnen wordt beschreven, zijn de auto- en fietsparkeerrichtlijnen aan elkaar gekoppeld en dus niet afzonderlijk van elkaar te bekijken. Waar minder autoparkeerplaatsen voorzien worden, moet dit gecompenseerd worden met extra fietsparkeerplaatsen. De mobiliteitsvraag verdwijnt immers niet, ze verschuift naar de andere modi en dat zal deels de fietsmobiliteit zijn. Daarom is in de richtlijnen voorzien dat 1 autoparkeerplaats kan vervangen worden door 2 fietsparkeerplaatsen. Deze zouden in het project kunnen voorzien worden als dubbellaagse stallingssystemen. Gelet op het doelpubliek van de bewoners, beschut wonen met een doelpubliek met ernstige psychische kwetsbaarheid, is het compenseren van autoparkeerplaatsen vooral relevant voor het personeel.

Voor personeel zouden er volgens de richtlijnen 5 parkeerplaatsen moeten zijn. Wanneer deze gecompenseerd worden door fietsparkeerplaatsen, moeten er 10 fietsparkeerplaatsen extra komen boven op het minimum volgens de richtlijnen, zijnde 18 plaatsen. Gezien het project er reeds 20 voorziet, betekent dit dat er nog 8 moeten bijkomen. Dit kan net binnen het percentage van maximaal 40% dubbellaags stallingssysteem.

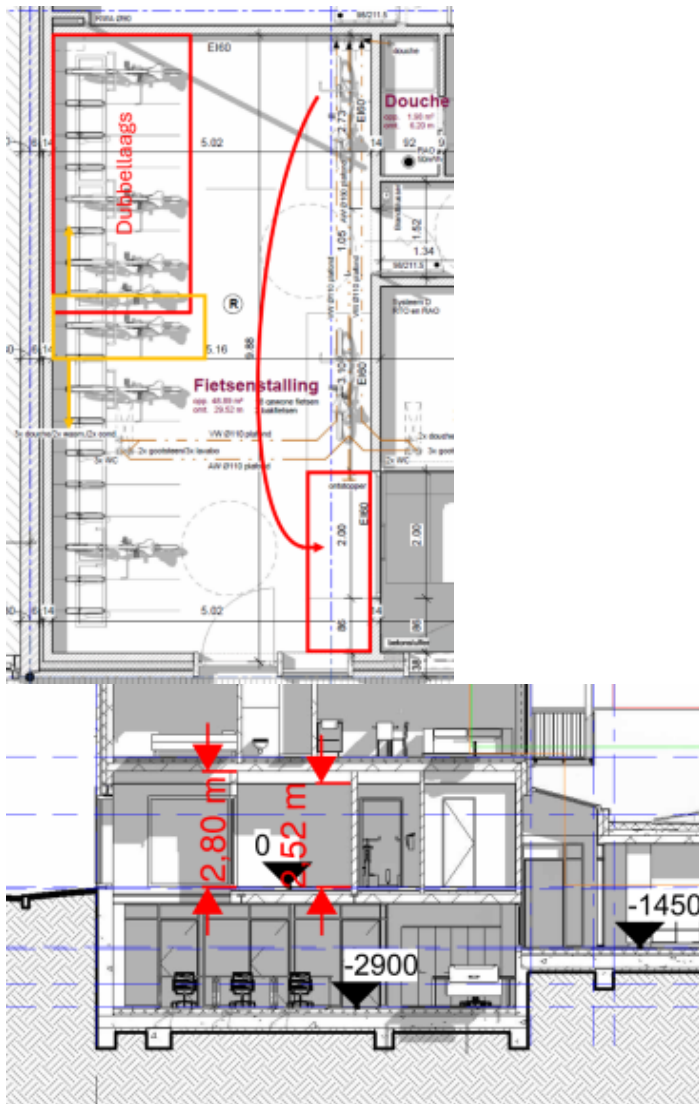
Met 28 fietsstalplaatsen stijgt de vraag naar buitenmaatse fietsen. Dat is immers minimaal 10% van het aantal plaatsen en komt dus op 3 plaatsen uit.

### *Uitvoering fietsparkeerplaatsen*

De op het plan voorziene fietsenberging is perfect afgestemd op het in de aanvraag voorziene aantal plaatsen. Ook de ligging op het maaiveld, bij de eindbestemming is zeer gunstig voor de fiets.

Echter zoals beschreven hierboven, moeten er bijkomende fietsenstallingen voorzien worden ter compensatie van het niet voorzien van autoparkeerplaatsen. Om dit mogelijk te maken zijn volgende ingrepen nodig aan de fietsenstalling (opgenomen als **bijzondere voorwaarden**):

- De buitenmaatse fietsstalplaats naast de doucheruimte dienen te worden verplaatst naast de vide. De zo opeenvolgende plaatsen voor buitenmaatse fietsen worden dan verschoven tot helemaal tegen de straatkant.
- Bovenstaande verschuiving biedt de mogelijkheid om de diepste 8 stalplaatsen van de fietsenberging om te vormen tot een dubbellaags systeem. Deze vereisen immers een gangpad van 2,65 m, terwijl het gangpad op het plan 2,00 m is. Om voldoende vrije hoogte te hebben, moet echter het vals plafond in de fietsenberging achterwege gelaten worden. Dan stijgt de vrije hoogte van 2,52 m naar 2,8 m, wat voldoende is voor dubbellaags te voorzien.
- Door de toename aan fietsenstalplaatsen moet er ook 1 extra stalplaats voor buitenmaatse fietsen voorzien worden. Deze kan voorzien worden door tussen de dubbellaagse plaatsen en de reguliere plaatsen een reguliere fietsstalplaats om te vormen tot buitenmaatse plaats. Hiertoe dienen zowel de dubbellaagse systemen als de reguliere stalplaatsen maximaal op te schuiven in de hoek van de fietsenberging.



De plannen maken niet duidelijk of de fietsenstallingen goed verlicht zullen worden en of hier oplaadmogelijkheden aanwezig gaan zijn voor elektrische fietsen. De stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen wordt idealiter op de grond gemarkeerd om het onderscheid te maken met de reguliere fietsen. Dit zal echter wel het fietscomfort positief beïnvloeden. Als er voldaan wordt aan bovenstaande **bijzondere voorwaarden** kan het mobiliteitsluik van de aanvraag positief beoordeeld worden.

#### Verkeersgeneratie en circulatie

De impact van dit project door verkeersgeneratie is beperkt aangezien maximaal op duurzame modi wordt ingezet. Bovendien is deze functie vandaag reeds aanwezig op deze site.

#### Besluit

Het project heeft een beperkte mobiliteitsimpact, omdat deze ook in de bestaande situatie al aanwezig is en maximaal inzet op duurzame modi. Het project moet echter compenserende

fietsparkeerplaatsen voorzien omdat het geen autoparkeerplaatsen voorziet. Hiertoe moet de voorgestelde fietsenberging anders georganiseerd conform de gestelde **bijzondere voorwaarden**.

## **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

### Exploitatie warmtepomp

#### **Lucht**

Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

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

De warmtepompen moeten conform Vlare II onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

#### **Geluid**

De buitenunits van de warmtepompen worden op het platte dak van het gebouw voorzien.

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

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

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

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

Dit wordt als opmerking opgenomen.

#### **Brandveiligheid**

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 025867-005/PV/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

### Tijdelijke bemaling

#### **Algemeen**

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlare II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2026).

## **Bodem en grondwater**

### *Geplande toestand*

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 6 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 4,5 m verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 100 m<sup>3</sup>/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 60 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de gemengde riolering.

### *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.

Volgens de aanvraag is herinfiltratie van het opgepompte bemalingswater niet mogelijk op de werf.

### 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 wordt geloosd in de gemengde riolering.

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](http://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.

#### *Bodem/grondwaterverontreiniging*

De bemaling is gelegen in een PFAS no regret zone.

Voor alle decretale bodemonderzoeken gelegen binnen de stationaire invloedzone van de bemaling moet door de aanvrager nagegaan worden of er vervuiling van het grondwater aanwezig is en of de bemaling een invloed kan hebben op de verspreiding. Per bodemdossier moet nagegaan worden welke verontreinigingsparameters aanwezig zijn of er potentieel verontreinigd grondwater kan worden opgepompt en in welke mate de geplande bemaling een invloed kan uitoefenen op de verspreiding van de aanwezige grondwaterverontreiniging. Indien wel, moeten er o.b.v. de technische richtlijn grondwaterhandelingen van de OVAM, maatregelen genomen worden om de verspreiding van de vervuiling tegen te gaan. Er kan niet aanvaard worden dat verontreinigingen zich t.g.v. de bemaling verspreiden over perceelsgrenzen van derden heen. In geval van verspreiding van verontreiniging als gevolg van de bemaling, dienen gepaste maatregelen genomen te worden om verdere verspreiding te beperken en schade aan mens en milieu te voorkomen. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Bovendien wordt op basis van de beschikbare gegevens verwacht dat de concentraties van de aanwezige verontreinigingen de toetsingswaarden zullen overschrijden. Hiervoor wordt de rubriek lozen bemalingswater (3.8) aangevraagd.

Er mag enkel bemalingswater geloosd worden dat geen stoffen uit lijst 2C van Vlarem II bevat in concentraties hoger dan deze opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

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.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:

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](mailto:toezicht@stad.gent), met vermelding van het dossiernummer.

Het bemalingswater dient nadien bemonsterd te worden volgens volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de geldende norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse maximaal 80 % van de geldende norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80% van de geldende norm: geen herhaling noodzakelijk.

#### *Zettingen*

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

De zettingen dienen opgevolgd te worden door een stabiliteitsdeskundige. De gepaste maatregelen dienen genomen te worden om schade aan de omliggende gebouwen te voorkomen. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

#### **Lozen bemalingswater**

In het dossier wordt rubriek 3.8.1°a) (klasse 3) aangevraagd voor het lozen van bemalingswater afkomstig van een bemaling met een duur van max. 12 maanden. De concentraties aan gevaarlijke stoffen zijn lager of gelijk aan:

- voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden
- voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden als vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II.

De kwaliteit van het bemalingswater dient te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.2.9.1 §3. van Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

#### **Geluid**

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

#### **Fauna en flora**

Er wordt opgaand groen geïmpacteerd door de bemaling, namelijk de struiken en bomen in de betreffende tuin. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt bijgevolg dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevloeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan het opgaand groen in de tuin. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt als **bijzonder voorwaarde** opgenomen.

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart. 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 rubrieken worden **gunstig** beoordeeld:

| Rubriek   | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Hoeveelheid             |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 3.8.1°a)  | Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m <sup>3</sup> per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan:<br>-voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden<br>-voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden<br>vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit   lozen van het bemalingswater   <b>Nieuw</b> | 100 m <sup>3</sup> /dag |
| 16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Individuele lucht/water warmtepompen voor een admintsratie en voor 8 woonunits   <b>Nieuw</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 39,02 kW                |
| 53.2.1°   | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m <sup>3</sup>   het totaal debiet dat nodig is voor de bemaling van de ondergrondse bouwlaag bedraagt 3760 m <sup>3</sup> .   <b>Nieuw</b>                                                                                                                                                                                     | 3760 m <sup>3</sup>     |

## 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\_2025140732 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 integraal slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een gebouw voor gemeenschapsvoorziening (IPSO) + het exploiteren van warmtepompen en bronbemaling aan Ilse Machtelinckx en Psychiatrisch Centrum Gent-Sleidinge vzw (O.N.:0837845517) gelegen te Bij Sint-Jozef 13, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20260410-0019 beslist het college als volgt:

**Vergunde rubrieken:**

| Rubriek   | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Hoeveelheid             |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 3.8.1°a)  | Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m <sup>3</sup> per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan:<br>-voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden<br>-voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden<br>vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit   lozen van het bemalingswater   <b>Nieuw</b> | 100 m <sup>3</sup> /dag |
| 16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Individuele lucht/water warmtepompen voor een admintsratie en voor 8 woonunits   <b>Nieuw</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 39,02 kW                |
| 53.2.1°   | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m <sup>3</sup>   het totaal debiet dat nodig is voor de bemaling van de ondergrondse bouwlaag bedraagt 3760 m <sup>3</sup> .   <b>Nieuw</b>                                                                                                                                                                                     | 3760 m <sup>3</sup>     |

**Artikel 2:****TERMIJN**

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

De gevraagde vergunning voor de exploitatie van de warmtepompen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

### **Artikel 3:**

#### **Legt volgende voorwaarden op:**

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:**

##### Bovengrondse infiltratievoorziening

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening te worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van 18,4 m<sup>2</sup> en een buffervolume van 7.590 l.

##### Mobiliteit

In de fietsenberging moeten 8 reguliere stalplaatsen omgevormd worden tot dubbellaagse stalplaatsen. Om hiervoor voldoende ruimte te hebben wordt geen vals plafond om voldoende vrije hoogte te hebben van 2,75 m en wordt de buitenmaatse fietsstalplaats verplaatst naar de zone aan de vide tot tegen de muur van de straat.

Er moet een extra buitenmaatse stalplaats voorzien worden tussen de reguliere stalplaatsen en de dubbellaagse stalplaatsen. Om extra breedte te vinden voor deze buitenmaatse fietsstalplaats, worden zowel het dubbellaagssysteem als de reguliere stalplaatsen maximaal tegen de hoek van de fietsenberging geplaatst.

De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond 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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/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 ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. 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

##### Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

##### Opbouw

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.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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.

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:**

##### Exploitaite warmtepompen:

1. De voorwaarden uit het advies (met referentie 025867-005/PV/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

#### Bemaling:

1. 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](http://www.farys.be/melden-van-bemaling).

2. Voor alle decretale bodemonderzoeken gelegen binnen de stationaire invloedzone van de bemaling moet door de aanvrager nagegaan worden of er vervuiling van het grondwater aanwezig is en of de bemaling een invloed kan hebben op de verspreiding. Per bodemdossier moet nagegaan worden welke verontreinigingsparameters aanwezig zijn of er potentieel verontreinigd grondwater kan worden opgepompt en in welke mate de geplande bemaling een invloed kan uitoefenen op de verspreiding van de aanwezige grondwaterverontreiniging. Indien wel, moeten er o.b.v. de technische richtlijn grondwaterhandelingen van de OVAM, maatregelen genomen worden om de verspreiding van de vervuiling tegen te gaan. Er kan niet aanvaard worden dat verontreinigingen zich t.g.v. de bemaling verspreiden over perceelsgrenzen van derden heen. In geval van verspreiding van verontreiniging als gevolg van de bemaling, dienen gepaste maatregelen genomen te worden om verdere verspreiding te beperken en schade aan mens en milieu te voorkomen.

3. 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](mailto:toezicht@stad.gent), met vermelding van het dossiernummer.

Het bemalingswater dient nadien bemonsterd te worden volgens volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de geldende norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse maximaal 80 % van de geldende norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80% van de geldende norm: geen herhaling noodzakelijk.

4. De zettingen dienen opgevolgd te worden door een stabiliteitsdeskundige. De gepaste maatregelen dienen genomen te worden om schade aan de omliggende gebouwen te voorkomen.

5. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt bijgevolg dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan het opgaand groen in de tuin. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert.

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigators.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:**

##### Huisnummering

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

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

##### Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder waterlopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder waterlopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

##### Warmtepompen

1. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

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

De warmtepompen moeten conform Vlarem II onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

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

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

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

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

#### Bemaling:

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

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

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

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

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

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

3. 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.

4. Er mag enkel bemalingswater geloosd worden dat geen stoffen uit lijst 2C van Vlarem II bevat in concentraties hoger dan deze opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom “indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)” van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II.
5. De kwaliteit van het bemalingswater dient te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.2.9.1 §3. van Vlarem II.
6. Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.
7. De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.**

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

**Artikel 100.**

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

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

**Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

in artikel 52.

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2026\_CBS\_06664 - OMV\_2025140732 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het integraal slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een gebouw voor gemeenschapsvoorziening (IPSO) + het exploiteren van warmtepompen en bronbemaling - zonder openbaar onderzoek - Bij Sint-Jozef, 9000 Gent - Vergunning

**Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025140732**

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_BeschutWonen_I_N_1_Inplantingsplan.pdf                  | AKvklRcg/QaM5Vy5KfanjA==  |
| BA_BeschutWonen_G_B_1_Voorgevel.pdf                        | L57PPBq7acXrV5JUQiguGw==  |
| BA_BeschutWonen_G_B_2_Achtergevel.pdf                      | u14CoP5khZ8vXILvOVp5Ww==  |
| BA_BeschutWonen_G_N_1_Voorgevel.pdf                        | y8n4GNOW2YAGidM+7UIPcA==  |
| BA_BeschutWonen_G_N_2_Achtergevel.pdf                      | jlo0ilJTn//RZdJSrfep3g==  |
| BA_BeschutWonen_I_B_1_Inplantingsplan.pdf                  | teqss0PM6C7fNht7j1gixw==  |
| BA_BeschutWonen_L_B_1_Legende.pdf                          | adsjPTaSMROS3/fBuZkOfQ==  |
| BA_BeschutWonen_L_N_1_Legende.pdf                          | C5ZT6ZiP1V6R8LRWYHI3jQ==  |
| BA_BeschutWonen_P_B_1_Kelderverdieping.pdf                 | IGkR2fi3ukatZ7x4wlGNAA==  |
| BA_BeschutWonen_P_B_2_Gelijkvloers.pdf                     | teVIF9okKvHaWlrXVHan9g==  |
| BA_BeschutWonen_P_B_3_Verdieping1.pdf                      | /GCgAru48bj00ylObnGa/A==  |
| BA_BeschutWonen_P_B_4_Verdieping2.pdf                      | Y2uWZzdFG7bUEV2hvjnHeQ==  |
| BA_BeschutWonen_P_B_5_Dakenplan.pdf                        | ykDKpQ/VghfCzlhZK258GA==  |
| BA_BeschutWonen_P_N_1_FunderingsRiolerling.pdf             | 8t1eGBcUcgR1OU+Fyc/laA==  |
| BA_BeschutWonen_P_N_2_KelderverdiepingTussenverdieping.pdf | BF/OzW+u6xpVBEewDdiQyg==  |
| BA_BeschutWonen_P_N_3_Gelijkvloers Tussenverdieping.pdf    | 9MHSeWUvFvQZWVvk9rk8V2Q== |
| BA_BeschutWonen_P_N_4_Verdieping1.pdf                      | xsoFeHJAR6eVqM3kQiaVMQ==  |
| BA_BeschutWonen_P_N_5_Verdieping2.pdf                      | m13Qsh6TAKk48b15m99siA==  |
| BA_BeschutWonen_P_N_6_Verdieping3.pdf                      | fPjTvWBccx7e6P8O8LoGcA==  |
| BA_BeschutWonen_P_N_7_Dakenplan.pdf                        | c5mSVJc0Y8SrArfWzP1SFQ==  |
| BA_BeschutWonen_S_B_1_DoorsnedeAA.pdf                      | 6LuTCza8zc71b30mDC/xoA==  |
| BA_BeschutWonen_S_B_2_DoorsnedeBB.pdf                      | Yj9YJKaSfNNHPQAit73ZrA==  |
| BA_BeschutWonen_S_N_1_DoorsnedeAA.pdf                      | p7ukgrWGv7SH1+q1qvWkcw==  |
| BA_BeschutWonen_S_N_2_DoorsnedeBB.pdf                      | v86PrTLGy4g2061jzDtgJw==  |
| BA_BeschutWonen_T_B_1_Terreinprofiel.pdf                   | h8M15zX2Xn2lqD8k9uaZ6Q==  |
| BA_BeschutWonen_T_N_1_Terreinprofiel.pdf                   | 7jIWUcKZeaNVRu8ZMiUm+g==  |