



2026_CBS_07564 OMV_2025151198 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een bestaand hotel, het herbestemmen van bestaande garageboxen naar fitnessruimte en het slopen van een pand - met openbaar onderzoek - Achilles Musschestraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 september 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

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?

ETAJE BV met als contactadres Achilles Musschestraat 39, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025151198) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 maart 2026.

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

- Onderwerp: het uitbreiden van een bestaand hotel, het herbestemmen van bestaande garageboxen naar fitnessruimte en het slopen van een pand
- Adres: Achilles Musschestraat 39 en 40, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 78M2 en 87F2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 mei 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 september 2026.

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 langs de Achilles Musschestraat, in de wijk Stationsbuurt-Zuid, op zo'n 500 m van het treinstation Gent-Sint-Pieters. De nabije omgeving kenmerkt zich door gesloten en vrijstaande een- en meergezinswoningen (2-3 bouwlagen, hellende en platte daken) aan de ene zijde van de weg en de spoorlijn aan de overzijde. Ten zuiden van de site bevindt zich het 'Miljoenenkwartier'.

Op het perceel van de aanvraag (ca. 2.103 m²) bevindt zich een hotel, dat momenteel bestaat uit 2 volumes: een volume (3 bouwlagen, hellend dak) dat rechts aansluit op de bestaande woningrij, en een vrijstaand volume (2 bouwlagen, schilddak) links op het perceel. Het volume rechts is ingeplant op ca. 6 m van de rooilijn en bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. In de achtertuinstrook bevindt zich nog een bijgebouw (garages), ingeplant tot tegen de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het uitbreiden van een bestaand hotel (een groot deel nieuwbouw), het slopen van het linkerdeel van het hotel, het aanpassen van een bijgebouw, het rooien van bomen en het heraanleggen van het terrein.

Het vrijstaande volume links wordt integraal gesloopt. Er wordt een nieuw volume gebouwd dat gekoppeld wordt met het bestaande gebouw rechts, en dat een hoek maakt naar achteren op het perceel. Het nieuwe volume komt vooraan op minstens 8,3 m van de rooilijn, en op minstens 13,4 m van de achterste perceelsgrens. Het centrale gedeelte heeft een maximale bouwdiepte van ca. 35,6 m, het linkergedeelte van 28,7 m. De linkerzijgevel van het volume komt naar achteren toe dichterbij de linkerperceelsgrens: vooraan behoudt het volume minstens ca. 10,3 m, tot achteraan minstens ca. 3,8 m. Ten opzichte van de rechter perceelsgrens behoudt het volume minstens ca. 3,8 m. Het volume bestaat links uit 4 bouwlagen en centraal (waar de koppeling wordt voorzien met het bestaande volume) uit 2 bouwlagen. Het volume links wordt voorzien van een licht hellend dak (kroonlijsthoogte ca. 11 m; nokhoogte ca. 12,3 m). Het centrale gedeelte wordt voorzien van een plat dak (hoogte dakrand: ca. 6,1 m, exclusief balustrade). Op dit dak wordt vooraan (tot een diepte van maximaal ca. 8,8 m) een dakterras ingericht.

Het gelijkvloers en de verdieping worden afgewerkt met een donkergrijze gevelsteen, de tweede en derde verdieping (de optopping) met een lichtgrijze pleister. Het buitenschrijnwerk betreft donkergrijs aluminium.

Achteraan het linker volume wordt een uitpandige betonnen noodtrap voorzien.

Bij het bestaande volume rechts wordt de veranda gesloopt en vervangen, de maximale gelijkvloerse bouwdiepte komt op ca. 17,8 m, de dakrand (plat dak) ligt op ca. 2,9 m.

Het bijgebouw achteraan het perceel (momenteel garageboxen) wordt gedeeltelijk gesloopt. Het gedeelte dat behouden blijft wordt verbouwd en heringevuld als fitness/welness. Deze fitnessruimte is enkel voor hotelgasten, niet voor externe bezoekers. Rechts van de centrale inkomhal wordt een inbandige fietsenberging voorzien. Onder het nieuwe volume wordt een ondergrondse parkeerbak voorzien (met 15 autostaanplaatsen), te bereiken via een inrit aan de linkerkant van het perceel.

Het hotel zal na verbouwing 53 verblijfsaccommodaties hebben. Er worden 37 kamers bijgebouwd, aan de bestaande 16 kamers worden geen werken uitgevoerd.

Omgevingsaanleg

De bestaande verharding (maaiveldparking) wordt verwijderd. Er wordt nieuwe verharding aangelegd in functie van (toegangs)paden, de inrit naar de ondergrondse parking en een terras (ca. 22 m²) palend aan de nieuwe veranda bij het bestaande gebouw.

Er worden 6 hoogstammige bomen geveld, gesitueerd in de voortuin (4 bomen aan de bestaande parking in de voortuin van huisnummer 40) en achtertuin (2 bomen net achter de veranda aan huisnummer 39). Het betreft 6 loofbomen (treures, gewone es, catalpa,...). De bomen hebben een stamomtrek variërend van 94 cm tot 189 cm.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 8 luchtwaterwarmtepompen met een individueel thermisch vermogen van 12 kW en een individueel elektrisch vermogen van 3,8 kW klasse 3 Nieuw	30,4 kW
53.2.1° (aangepast na wijzigingsverzoek)	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 ³ Een bemaling met een netto opgepompt debiet van 3.400 m ³ klasse 3 Nieuw	3400 m ³

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 14/06/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een villa en acht woonhuizen met aanhorigheden. (KW M-19-76)
- * Op 10/09/1979 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van 12 woningen, 16 appartementen en 4 burelen op het gelijkvloers met autobergplaatsen. (Litt. M-43-78)
- * Op 02/06/1980 werd een weigering afgeleverd voor de oprichting van 12 woonhuizen met garages. (Litt. M-12-80)
- * Op 16/03/1981 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van woonhuizen en hoekappartement met garages (herneming litt. m-12-80 geweigerd 02/06/1980). (Litt. M-56-80)
- * Op 04/08/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een hotel met 15 slaapkamers. (1983/563)

- * Op 14/03/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame op paal. (1985/223)
- * Op 21/01/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een beuk. (1991/551)
- * Op 11/01/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 5 autobergplaatsen en het aanleggen van 5 parkeerplaatsen. (1993/666)
- * Op 25/09/1996 werd een weigering afgeleverd voor de oprichting van 5 garages en 2 bergingen (regularisatie). (1995/79)

Verkavelingsvergunningen

- * Op 29/03/1982 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1981 GE 057/00)
- * Op 27/12/1982 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1982 GE 057/00)
- * Op 14/09/1993 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1993 GE 057/01)

Milieuvergunningen

- * Op 09/02/2006 werd volgende rubriek vergund voor het exploiteren van een hotel: 17.3.6.1°a) (Inrichtingsnr. 2298 - Dossier 2298/E/2)
- * Op 18/09/1986 werd volgende rubriek vergund voor de overname van een ondergrondse mazouttank van 10 000 l: 17.3.6.1°a) (Inrichtingsnr. 2298 - Dossier 2298/E/1)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 10 augustus 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van het ongunstig advies van de Groendienst afgeleverd op 22 juni 2026. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd de BEA geactualiseerd, werd de bemalingsnota (waarbij ook de wijze van bemaling werd gewijzigd) waardoor de rubriek wijzigt, en werd een boombeschermingsplan toegevoegd.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens de procedure werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 11 augustus 2026. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 juni 2026 onder ref. 025330-040OMG/DA/2026:
BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.
Bijzondere aandachtspunt:
** toegangsdeur keuken moet draaideur zijn*
Inname openbare rijweg: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits expliciete goedkeuring van de brandweer bij aanvang van de werken, in functie van de bereikbaarheid van de ruimere omgeving voor de voertuigen van de brandweer.

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.
- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)** afgeleverd op 27 juli 2026:
zie integraal advies op het Omgevingsloket.
- **Gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 27 juli 2026 onder ref. stilzwijgend gunstig:
Uw mag dit als een stilzwijgend gunstig advies opnemen.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde 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 gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gedeeltelijk gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (1982 GE 057/00 en 1993 GE 057/01).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

Nvt.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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).
- de aanpalende wegen is gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is hoogstens klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool van de Achilles Musschestraat.

Verharding

De verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen / of kan afwateren naar de niet verharde omgeving (natuurlijke infiltratie).

Hemelwaterput en groendak

Er wordt een hemelwaterput van 75 m³ voorzien. Volgens de beschrijvende nota hemelwater wordt er een dakoppervlakte van circa 730 m² aangesloten. De dakoppervlakte bestaat uit nieuwe platte daken met een groendak (375/2 m²), nieuw hellend dak (275 m²), bestaand hellend dak (268 m²)

De cascade van hemelwaterputten is voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. De aftappunten bestaan uit het sanitair van het hotel en dienstkranken voor onderhoud omgeving (groendaken, tuin, ...).

Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, daarom wordt als voorwaarde opgelegd dat er ook binnen een aantal dienstkranken dienen voorzien voor onderhoud van het gebouw, bewateren kamerplanten, ...

Het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) wordt geschat op 1 800 liter/dag. Dit werd geverifieerd met het normenkader van de stad Gent

(https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Nota%20Hemelwaterneutrale%20projecten%202025_0.pdf – bijlage 2). Dit geeft een lager ANG van circa 1 565 l/dag.

De hemelwaterput is correct gedimensioneerd volgens de GSVH, afgestemd op het hergebruik/captatiemogelijkheid en het overbruggen van droogteperiodes.

De nieuwe platte daken worden voorzien van een groendak (375 m²). De buffercapaciteit is minimaal 50 l/m².

Het groendak wordt aangesloten op een hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Infiltratievoorziening

De bouwheer gebruikt voor de berekening van de resterende verharde oppervlakte waarop de infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden de rekentool die verstrekt wordt door het CIW.

Op basis van de rekentool mag de volledige aangesloten dakoppervlakte in mindering gebracht worden, dit zowel bij een ANG van 1 800 liter/dag als 1565 liter/dag (zie hoger). De aanleg van een infiltratievoorziening is niet noodzakelijk.

Er wordt in het ontwerp bewust gekozen om toch een infiltratiekom te integreren in het tuinontwerp. Dit wordt positief geadviseerd.

De infiltratievoorziening is bovengronds (infiltratiekom). De voorziening heeft een inhoud van 1200 liter en een oppervlakte van 14 m² (diepte 30 cm).

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

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.

Bemaling

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

De lozing van het grondwater heeft plaats in riolering die gevoelig is voor overstromen. De nodige maatregelen dienen getroffen te worden om bijkomende wateroverlast te vermijden. Dit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater.

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

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 grondwater is een ingedeelde activiteit. De impact wordt besproken onder het aspect 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.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

In functie van het project wordt het rooien van 6 bomen en een bronbemaling aangevraagd.

Bomenbestand op perceel Achilles Musschestraat 39-40:

De aanvrager wenst 6 bomen te rooien ikv de verbouwing van het hotel. Deze bomen zijn ofwel betrekkelijk jong of verkeren in eerder slechte conditie en hebben lage toekomstverwachtingen. De meest waardevolle bomen – een beuk, een linde en gewone esdoorn – worden behouden. De standplaats van de te behouden bomen wordt verbeterd en er de te rooien bomen worden gecompenseerd door nieuwe aanplant. De groendienst heeft geen bezwaren tegen het rooien van de bomen.

Bomeneffectenanalyse:

De plannen voor de verbouwing van het hotel en het rooien van bomen werd vóór het indienen van de aanvraag besproken met de groendienst. De groendienst ging akkoord met het rooien van de bomen, maar wilde garanties over het behoud van de waardevolle beuk en linde. De groendienst meldde de bouwheer/architect tijdens een overleg ook dat de toenmalige bomeneffectenanalyse (BEA) onvolledig was, de impact van de werken onvoldoende onderzocht waren en geen beschermende maatregelen bevatte. Bij het indienen van de aanvraag bleek deze echter vergezeld van de onvolledige bomeneffectenanalyse.

De groendienst formuleerde in haar eerste schriftelijke advies op de aanvraag volgende opmerkingen over de bomeneffectenanalyse:

- *De BEA is zeer summier en lijkt niet gebaseerd op de meest recente plannen;*
- *De BEA beschrijft niet alle bomen op het terrein;*
- *Het succesvolle behoud van de waardevolle bomen werd niet geanalyseerd ikv de meest recente plannen;*
- *Volgens de BEA is er geen bronbemaling noodzakelijk. De impact op de bomen op het eigen terrein én beschermde bomen binnen de invloedstraal werd niet onderzocht. De BEA beschrijft wel dat – indien er wel een bronbemaling noodzakelijk is – de bemaling moet uitgevoerd worden buiten het groeiseizoen en dat er mitigerende maatregelen moeten getroffen worden indien de bemaling niet tijdig kan gestopt worden. Deze*

mitigerende maatregelen – nochtans belangrijk ifv van het behoud van de bomen – worden niet beschreven.

Na dit ongunstige advies werd een nieuwe bomeneffectenanalyse opgemaakt door een erkend boomdeskundige. Deze bomeneffectenanalyse beschrijft wel de gevolgen van de bouwwerken en de bronbemaling.

Toetsing effecten bronbemaling:

De bouwwerken vereisen een bronbemaling. Volgens de bronbemalingsnota wordt de grondwatertafel geschat op 1.5m – MV. Gedurende de periode van de bronbemaling wordt deze verlaagd tot 4m – MV.



Figuur 20 - minimale invloedstraal van de bemaling (bron: QGIS)

Dergelijke daling van de grondwatertafel heeft mogelijk grote impact op het behoud van de grote beuk te Achilles Musschestraat 39-40.

Binnen de invloedssfeer van de bronbemaling bevindt zich beschermd erfgoed:

- het beschermde monument 'Laan met tweëndertig gekandelaarde platanen' te Parklaan;
- het beschermde stads – of dorpsgezicht 'Miljoenenkwartier', waaronder ook het Paul De Smet De Naeyerplein met vele monumentale bomen;

Na het boomtechnisch onderzoek werd besloten om de bemaling uit te voeren met waterremmende wanden, wat de bemalingsdebieten en verlaging van de grondwatertafel beperkt. Door deze maatregel worden er geen grondwaterverlagingen veroorzaakt buiten de werfzone.

Toetsing effecten sloop – en bouwwerken:

De groendienst heeft steeds het behoud van de monumentale beuk en linde gesteld als voorwaarde voor een gunstig advies. Deze bomen worden in de bomeneffectenanalyse benoemd als boom 1 (beuk) en boom 7 (linde).

De boomdeskundige verwacht op basis van wortelonderzoek en analyse van de plannen dat:

- De impact van de graafwerken/sloopwerken op boom 1 beperkt zijn;
- Er een **niet te onderschatten impact zal zijn op korte en middellange termijn op boom 7** door wortelverlies en verlies aan doorwortelbaar volume. De deskundige kan niet inschatten hoe de boom zal reageren op dit wortelverlies. Het verlies wordt deels ondervangen door de beoogde ontharding van de rest van de standplaats.
- Het niet aan te raden is om boom 1 te snoeien voor de realisatie van de bouw. **Dit zou een grote impact kunnen hebben op het duurzaam behoud van de boom.** 1 hoek van het hotel wordt echter gebouwd binnen de kroonprojectie van de boom.
- De inplanting van het hotel ligt buiten de kroonprojectie van boom 7. De impact beperkt zich tot snoeien van uitzakkende takken in de toekomst.

De BEA geeft aan dat er een voor beide te behouden bomen een 'niet te onderschatten' of 'grote' impact mogelijk is. Deze impact kan volgens de boomdeskundige deels opgevangen worden door snoei en standplaatsverbetering.

Conclusie:

Uit de bomeneffectenanalyse blijkt dat er mogelijke impact is op de te behouden bomen. De aanvraag wordt bijgevolg gunstig geadviseerd op voorwaarde dat afdoende maatregelen getroffen worden om deze impact tot een minimum te beperken:

- De inrit tot de ondergrondse parking mag niet aangelegd worden binnen de kroonprojectie van de te behouden linde (boom 7). **De locatie van de inrit moet dus zoveel mogelijk opgeschoven of afgebogen worden naar het noordwesten.** Voorafgaand aan de aanleg moet de exacte locatie van de oprit afgestemd worden met een erkend boomdeskundige en met de groendienst van stad Gent.
- Na afronding van de werken moet de **standplaats van de linde en de beuk verbeterd worden** door de bodem te **ploffen** en **voedingskokers te boren**. Een betere standplaats zal beide bomen helpen bij het genezen van opgelopen schade.
- Er moet een **boombeschermingsplan** opgemaakt worden door een **erkend European Tree Technician**. Het **boombeschermingsplan beschrijft in detail welke maatregelen getroffen moeten worden om de twee te behouden bomen en bomen binnen de invloedssfeer van de bemaling te beschermen tegen negatieve gevolgen van de bouwwerken en van de bronbemaling**. Dit boombeschermingsplan moet **vóór de start van de werken bezorgd worden aan de groendienst van stad Gent** en moet strikt gevolgd worden.
- In afwachting van een boombeschermingsplan stelt de groendienst alvast **onderstaande voorwaarden om de impact van de aanleg op de toekomstverwachtingen van het bomenbestand te beperken:**
 - o De **werf moet begeleid worden** door een erkend **European Tree Technician of European Tree Manager**. Deze boomdeskundige controleert minimaal wekelijks de werken op het naleven van de maatregelen zoals omschreven in het boombeschermingsplan en neemt deel aan de werfvergaderingen;
 - o Alle **werken binnen de totale boombeschermingszone** van te behouden bomen (= de kroonprojectie + 2 m) moeten **begeleid** worden door een erkend **European Tree Worker, European Tree Manager of European Tree Technician**;

- De **te behouden bomen** moeten **afgeschermd** worden door middel van **gesloten hekwerk**. Dit hekwerk wordt geplaatst op de grens van de totale boombeschermingszone (kroonprojectie + 2 m). Het verplaatsen van dit hekwerk mag alleen gebeuren in overleg met de aangestelde boomdeskundige;
- De **stammen** van de te behouden bomen worden **beschermd** met **houten planken of andere schokabsorberende materialen**;
- **Wortels die bloot komen te liggen** moeten onmiddellijk **afgedekt en vochtig gehouden** worden;
- Er mogen **alleen materialen of voertuigen** gestapeld of geplaatst worden binnen de kroonprojecties van de te behouden bomen indien de bodem beschermd wordt door **rijplaten**.
- Er mogen van de te behouden bomen **geen takken gesnoeid worden met een diameter van meer dan 5 centimeter**.
- **Snoeiwerken** ifv de bouwwerken moeten uitgevoerd worden door een **erkend European Tree Worker of European Tree Technician**.
- **Als de beuk gesnoeid wordt:**
 - moeten **stam en takken beschermd worden tegen zonnebrand** door het aanbrengen van jute;
 - moet de impact van de snoei en de noodzaak van het aanbrengen van bescherming tegen zonnebrand **jaarlijks opgevolgd** worden door een erkend boomdeskundige;

Stikstof

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

Fauna en Flora

De geplande bemalingen hebben geen impact op een beschermingszone rond een drinkwaterwinning, noch in de nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied/VEN. Het bemalingswater wordt, na controle op kwaliteit, geloosd (via een zuiveringsinstallatie) 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.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit

besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivering van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 juni 2026 tot en met 4 juli 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- **Impact bemaling op natuur**

Er is een grote bezorgdheid over de noodzakelijke droogzuigingen die zullen gebeuren voor het realiseren van de ondergrondse garages. De bemaling is een directe bedreiging voor de grote bomen in de omliggende straten/tuinen die het karakter van de buurt bepalen. Dit geldt niet enkel voor de voorzijde maar ook voor de achter- en zijkant van het gebouw waar onder andere een grote 60 jaar oude ceder (perceel 91M2), liquidambar, . op een afstand van minder dan 15 m staan die een drastische waterpeilverlaging moeilijk zullen verdragen.

Op het terrein stonden vroeger ook verschillende oude hoogstammen waaronder enkele oude impressionante walnotelaars die, door de tot tegen de stam aangelegde betonblokjes van de verharde parking, vermoord zijn. Er wordt gevreesd voor de nog schaarse aanwezige oude bomen op deze site. Gezien de verhoogde spoorweg in de A. Musschestraat zijn de resterende hoogstammen in deze situatie nog belangrijker, als buffer voor het lawaai van de zeer frequente treinen. De bezwaarindieners zouden graag geïnformeerd worden over een opgelegde permanente grondwaterpeilcontrole tijdens de droogzuigwerken. Vermoedelijk is ook de te kiezen uitvoeringsperiode in deze van belang. Er wordt ook met aandrang gevraagd naar een directe lokale re-injectie van het onttrokken grondwater om deze niet in gevaar te brengen.

Bespreking:

Dit is een terechte bezorgdheid, en werd ook door de groendienst aangehaald. Er zijn wijzigingen gebeurd aan het dossier, waarbij onder meer de bemalingsnota en wijze van bemaling ook werden aangepast. De bemaling zal in tegenstelling tot de oorspronkelijke aanvraag uitgevoerd worden tussen waterremmende wanden. De effecten van de bemaling op de omgeving worden door deze werkwijze gemilderd ten opzichte van het oorspronkelijk concept. Door de bemaling uit te voeren tussen waterremmende wanden worden de bemalingsdebieten en verlaging van de grondwatertafel beperkt. Door deze maatregel zouden er geen grondwaterverlagingen veroorzaakt worden buiten de werfzone. Bovenstaande maatregelen dienen uitgevoerd om met zekerheid te kunnen stellen dat de aanwezige (waardevolle) flora gevrijwaard zal worden van verdroging. Gezien de impact op de bomen op het perceel in kwestie reeds beperkt wordt, wordt ingeschat dat bij uitbreiding de impact op de bomen op omliggende percelen nog

beperkter zal zijn.

Verder worden strikte voorwaarden opgelegd omtrent het boombeheer, en zal er nauwlettend worden toegezien op de werken.

- **Impact volume**

De hoogte van de uitbouw naar achter tot 3 verdiepingen zorgt voor een extreem hoge graad van inkijk in de tuinen naar achter, des te meer omdat naar die achterzijde een dakterras voorzien is op de eerste verdieping vanwaar men over alle tuinen heen kijkt. De bezwaarindieners pleiten ervoor de bovenste lijn te behouden op de kroonlijst van het huidige gebouw en geen bouwlaag hoger, met name 2 verdiepingen.

Bespreking:

Het dakterras wordt alleen vooraan op het centrale gedeelte opgericht (tot een maximale diepte van ca. 8,7 m gemeten vanaf de nieuwe voorgevel). Het overige gedeelte van het dak is niet toegankelijk. Vanaf het dakterras is de afstand tot het dichtstbijzijnde aanpalende perceel minstens ca. 14 m, waardoor de mogelijke inkijk naar omliggende percelen beperkt blijft. Daarnaast is het de bedoeling om langs de perceelsgrenzen groen aan te planten, wat op termijn bijkomend als zichtbuffer kan functioneren. Het dakterras voldoet bovendien aan de regelgeving inzake lichten en zichten.

Wat de bouwhoogte betreft, sluit het linker bouwvolume aan bij de hoogte van de bestaande aanpalende bebouwing. Gelet op de ligging in een stedelijke context en de aansluiting bij de bestaande bebouwingsstructuur wordt de voorgestelde schaal ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Er wordt dan ook niet gevolgd dat de bouwhoogte om redenen van inkijk of privacy dient te worden beperkt tot twee bouwlagen. Bovendien worden in de achtergevel geen raamopeningen voorzien die aanleiding geven tot een relevante bijkomende inkijk in de achterliggende tuinzones.

- **Bodemverontreiniging**

Recent is er ophef geweest over Pfas contaminatie van de grond door vervuiling van een waterrij thv de Kortrijkse steenweg. Er wordt bevraagd of het opportuun is om een dergelijke grondverplaatsing te organiseren voor een hotel dat op eigen terrein ruime parkeergelegenheid heeft.

Bespreking:

Door de exploitatie tussen waterremmende wanden blijft de invloedstraal volgens de bemalingsnota zeer beperkt (rand perceel). De decretale bodemonderzoeken, schadegevallen en risico-inrichtingen binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend.

De bemaling is inderdaad gelegen in 2 (overlappende) PFAS no-regret zones.

Bij bemalingen die gelegen zijn op of nabij (20 m) een perceel dat een risicoground is waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone), moet de kwaliteit van het bemalingswater op voorhand geanalyseerd worden. Hieromtrent wordt een **bijzondere voorwaarde** opgenomen in het dossier (zie ook het onderdeel 'Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten' bij '10. Omgevingstoets').

- **Geluidshinder warmtepompen**

Het bezwaar betreft hoofdzakelijk de gekozen locatie voor inplanting van de 8 warmtepompen en het gebrek aan objectieve, technische berekeningen die toelaten de reële impact op het woon- en leefklimaat van de omwonenden te beoordelen.

Volgens de aanvraag worden acht buitenunits opgesteld in de achterste perceelszone, waar nu garageboxen staan. De installatie bevindt zich bijgevolg niet in een geïsoleerde technische zone, maar midden in een dicht bebouwde woonomgeving waar tuinen, terrassen, leefruimten en slaapkamers rechtstreeks op uitgeven. De aanvraag steunt volgens de bezwaarindiener hoofdzakelijk op algemene vuistregels en theoretische aannames, zonder concrete berekeningen van de geluidsemissie aan perceelsgrenzen, tuinen, terrassen en opengaande ramen van naburige woningen. Ook wordt niet gemotiveerd waarom deze locatie werd gekozen of welke alternatieven werden onderzocht.

Daarnaast wijst het bezwaar op een tegenstrijdigheid omdat dezelfde zone wordt voorgesteld als rustige tuin- en groenbuffer. Gezien de bestaande geluidsbelasting door het spoorverkeer en de mogelijke impact op het woon- en leefklimaat, kan volgens de bezwaarindiener niet worden vastgesteld dat de aanvraag voldoende waarborgen biedt voor een goede ruimtelijke ordening.

Daarom wordt primair gevraagd de vergunning voor de huidige inplanting te weigeren. Subsidiair wordt gevraagd om een onafhankelijke akoestische studie, onderzoek van alternatieve locaties, verplichte geluidsmetingen en bindende vergunningsvoorwaarden inzake geluid en afscherming op te leggen.

Bespreking:

Het bezwaar is terecht. Voor de toetsing aan de Vlarengeluidsnormen dient de dichtstbijzijnde bewoning in acht te worden genomen als beoordelingspunt. Deze bewoning is gelegen op circa 8 meter van de voorziene inplantingsplaats van de warmtepompen en gelegen in een gebied op minder dan 500 m van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen.

In het aanvraagdossier werd een technische fiche van de warmtepomp opgenomen. Hieruit blijkt dat het geluidsbronvermogeniveau (L_{WA}) 58 dB(A) bedraagt. Het geluidsdruk niveau (L_p) voor de 8 identieke warmtepompen op 8 meter afstand bedraagt op basis van de theoretische formules voor geometrische afstandsverzwakking van geluid, circa 38 dB(A). Dit zou betekenen dat er voldaan kan worden aan de norm voor de nachtperiode in open lucht ter hoogte van de woning (<40 dB(A)).

Bij bovenstaande berekening is er echter geen rekening gehouden met o.a. het effect van reflecties, tonaliteit of impulsachtige geluiden, ... waardoor niet met zekerheid kan gesteld worden dat de installaties zullen voldoen aan de voorwaarden van Vlarengeluid II. Om aan tonen dat de voorziene exploitatie kan uitgevoerd worden in regel met de toepasselijk zijnde geluidsnormen dient binnen de 3 maanden na opstart van de exploitatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden door een erkend milieudeskundige in de discipline geluid en trillingen. Eventueel milderende maatregelen voortvloeiend uit het akoestisch onderzoek die noodzakelijk zijn om aan de toepasselijke geluidsnormen te kunnen voldoen, dienen met onmiddellijke ingang te worden geïmplementeerd. Het is dus raadzaam om in het detailontwerp reeds rekening te houden met mogelijke maatregelen. Zoals het voorzien van genoeg ruimte voor een omkasting. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma en volume

De aanvraag betreft een verbouwing en uitbreiding van een hotel. De site is gelegen in het stedelijk knooppunt Gent Sint – Pieters, wat een voorkeurlocatie is voor nieuw groot logies volgens de [visienota nieuw groot logies](#). Detailhandel of andere recafuncties zijn niet voorzien. Gezien de ligging nabij het station en gelet op de bestaande situatie is dergelijke bestemming functioneel inpasbaar.

De aanvraag voorziet een volume, dat vooral op de linkerzijde hoger en dieper is dan gangbaar. Gezien de specifieke functie, de ligging binnen een stedelijke context, nabij het station en aansluitend op de spoorinfrastructuur, kan een groter volume hier evenwel worden verantwoord. De ruimtelijke inpasbaarheid wordt hier bovendien opgehangen aan het feit dat de bebouwing op het linker aanpalende perceel een gelijkaardige inplanting en gabariet kent. Het volume spiegelt zich aan het pand op het linker aanpalende perceel. Deze woning staat vrij diep naar achteren, staat redelijk dicht bij de rechter perceelsgrens en kent een gelijkaardige grootte. Bij het ontwerp werd zorgvuldig omgegaan met de gevelopeningen en de relatie met de omliggende percelen. De gevelopbouw is sober en terughoudend vormgegeven, waardoor de visuele impact van het volume wordt beperkt. Gelet op de specifieke context, de aansluiting bij de aanwezige bebouwingsstructuur en de sobere architecturale uitwerking kan het volume als ruimtelijk aanvaardbaar en voldoende inpasbaar worden beschouwd. Bovendien wordt in functie van ontharding en ontpitting van het perceel het bouwen in de hoogte gestimuleerd, aangezien hierdoor meer kwalitatieve onbebouwde ruimte kan worden gevrijwaard.

Omgevingsaanleg

Met dit project wordt de site in grote mate onthard, wat positief is en in lijn ligt met de klimaat- en onthardingsdoelstellingen van de Stad. Onder meer door het autoparkeren ondergronds te voorzien kan de maaiveldparking verdwijnen en de site vergroenen. Er wordt sterk ingezet op het behoud van een aantal waardevolle bomen, en op het aanleggen van een nieuw bomenbestand. Omtrent het behoud van de bestaande bomen worden een aantal strikte voorwaarden opgelegd (zie ook 7. Natuurtoets). Door het gedeeltelijk slopen van het bestaande bijgebouw, wordt de tuinzone extra vergroot en kan er meer groen aangelegd worden. Het is niet volledig duidelijk op de plannen, maar de zone waar de warmtepompen voorzien worden, mag niet verhard worden.

Erfgoedevaluatie

Het project is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De betrokken panden werd opgericht aan het einde van de vorige eeuw en vertoont een architectuurtaal die kenmerkend is voor die periode, zonder daarbij als vooruitstrevend of toonaangevend te kunnen worden beschouwd. De site beschikt bijgevolg over een beperkte intrinsieke erfgoedwaarde.

De voorgestelde nieuwbouw ontwikkelt zich hoofdzakelijk in de diepte van het perceel. Door deze inplanting, in combinatie met de voldoende afstand tot het aanpalende historische pand, blijft de impact op de erfgoedwaarden van het CHE-gebied beperkt. Ook ten aanzien van het

beschermd stadsgezicht van het Miljoenenkwartier is er, gelet op de relatieve afstand en de ruimtelijke oriëntatie van het nieuwe volume, geen negatieve impact vast te stellen.

Team Stadsbouwmeester

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 7 november 2024 en 8 mei 2025. Nadien werd het ontwerp verder opgevolgd en verfijnd in overleg met Team Stadsbouwmeester.

Het ontwerp slaagt erin een kwalitatieve uitbreiding van het bestaande hotel te realiseren, waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke beleving, de integratie van groen, de ontharding van de site en de verblijfskwaliteit voor de gebruikers. De uitbreiding vormt een samenhangend geheel met de bestaande bebouwing en creëert via het uitgewerkte schakelvolumen en de interne circulatieruimtes een heldere en kwalitatieve ruimtelijke structuur.

Daarnaast wordt positief beoordeeld dat het ontwerp rekening houdt met de aanwezige context en streeft naar een evenwichtige inpassing binnen het stedelijk weefsel van het Miljoenenkwartier. Het behoud van waardevolle bomen, de beperking van verharding en de aandacht voor buitenruimte en groen dragen bij aan de landschappelijke kwaliteit en de verblijfservaring van het project.

Team Stadsbouwmeester erkent de ambitie van het project en waardeert de zorg voor licht, zichtrelaties, groeninpassing en de architecturale uitwerking van het hotelconcept. De relatie met de aanpalende eigendommen, de volumetrische verfijning, de architecturale articulatie en de integratie van technieken wordt met zorg gerealiseerd in het project. Het project betekent een duidelijke meerwaarde voor de site en draagt bij aan een kwalitatieve toeristische en stedelijke ontwikkeling op deze locatie.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Mobiliteit

Bereikbaarheidsprofiel

- Het project is goed bereikbaar te voet, vlakbij verschillende stedelijke functies zoals het station.
- Het project gelegen aan een stadsregionale fietsverbinding en is dus zeer goed ontsloten met de fiets.
- Het project is vlakbij station Gent-Sint-Pieters en vlakbij tramlijn en bushalte Gent Parkplein. Het project is heel goed ontsloten met het openbaar vervoer.
- Via de éénrichtingsstraat Achilles Musschestraat is het project bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Mobiliteitsprofiel

Er worden 26 bijkomende kamers gecreëerd met in totaal 53 kamers in de nieuwe toestand. In het dossier geeft men aan dat er zes medewerkers bijkomen (part time en voornamelijk overdag), maar in het dossier werd niet teruggevonden hoeveel medewerkers er in totaal in de

nieuwe toestand zullen aanwezig zijn. Aangezien het gaat om een verdubbeling van het aantal kamers gaan we uit van een verdubbeling van het aantal medewerkers, dus ongeveer een 12-tal medewerkers in de nieuwe toestand.

In het dossier wordt er aangegeven dat het mobiliteitsconcept voor het project expliciet vertrekt vanuit het STOP-principe (eerst Stappers, dan Trappers, dan OV, dan Personenwagens). Men geeft aan dat zowel gasten als medewerkers actief worden aangemoedigd om zich per fiets te verplaatsen, onder meer via actieve communicatie via de website, tijdens reservatie en bij aankomst. Bijkomend heeft het hotel ook een aantal (elektrische) fietsen, deze kunnen door de hotelgasten gehuurd worden.

Qua openbaar vervoer geeft men aan dat gasten en medewerkers actief geïnformeerd worden over de bereikbaarheid per trein, tram en bus. Deze informatie wordt op meerdere momenten gecommuniceerd, onder meer via de website, bij reservatie en aan de receptie.

De nota geeft aan dat minimaal twee derde van het personeel gebruikt de fiets of het openbaar vervoer als vervoermiddel.

Voor personenwagens blijkt uit de dagelijkse werking dat een deel van de hotelgasten en medewerkers gebruik blijft maken van de auto. Ook voor medewerkers met woonplaatsen buiten de onmiddellijke regio is het gebruik van de wagen soms noodzakelijk volgens de mobiliteitsnota.

Parkeren

Gezien de hotel-functie dient de parkeerbehoefte op maat bepaald te worden.

Aantal fietsparkeerplaatsen

Er worden voor het hotel 17 fietsparkeerplaatsen voorzien voor personeel en hotelgasten. In de nota wordt aangegeven dat overdag ongeveer 4 fietsparkeerplaatsen door personeel gebruikt worden. We gaan ervan uit dat dit gaat om het bestaande aantal bij 27 kamers. Gezien de verdubbeling van het aantal kamers kunnen we er via extrapolatie vanuit gaan dat er 8 fietsparkeerplaatsen voor personeel nodig zijn op de piekmomenten en dat er dus nog 9 beschikbaar zijn voor de gasten.

De nota stelt daarnaast dat deze fietsparkeerplaatsen personeel 's avonds vrij komen en zijn ter beschikking van de hotelgasten die meestal 's avonds toekomen wanneer de avondbezetting van personeel lager is. Als we uitgaan van nog een personeelsbezetting 's avonds van iets minder dan de helft zijnde 3 fietsparkeerplaatsen, zijn er 14 fietsparkeerplaatsen voor de hotelgasten.

Als we deze aantallen vergelijken met de CROW-kencijfers voor een driesterrenhotel in de schil van het centrum vallen deze aantallen binnen de vorkwaarde van 5,3 – 16,9 voor dit project rekende houdende met het cijfer van 1 – 3 per 10 kamers. We kunnen daarom akkoord gaan met het aantal voorziene fietsparkeerplaatsen.

Inrichting fietsparkeerplaatsen

Er worden 16 dubbellaagse hoog-laag fietsparkeerplaatsen voorzien en 1 buitenmaatse fietsparkeerplaats in de fietsenberging. Dit is niet volledig conform de inrichtingsvoorschriften

van de stedelijke parkeerrichtlijnen. Maximum 40% kan dubbellaags voorzien worden en minimum 10% dient buitenmaats voorzien te worden.

Om hieraan te voldoen dient de inrichting aangepast te worden. We stellen voor om de fietsparkeerplaatsen als volgt aan te passen:

- Slechts 6 fietsparkeerplaatsen dubbellaags te voorzien in de fietsenberging zodat het maximum van 40% niet overschreden wordt.
- 3 reguliere fietsparkeerplaatsen
- Twee reguliere fietsplaatsen in de berging samen te voegen tot één extra buitenmaatse fietsparkeerplaats, zodat er in totaal 2 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen zijn om aan de minimum 10% te voldoen. Dit lijkt ons belangrijk aangezien naast het personeel soms ook bike-packers behoefte hebben aan een dergelijke, iets ruimere plaats. Deze plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen
- Daarnaast lijkt er ruimte om minstens 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers te voorzien in open lucht net naast de fietsenberging als de deuropening verplaatst wordt van het noorden naar het westen van de fietsenberging. Zie schetsmatig hieronder.



- Op die manier kunnen er minstens 15 conforme fietsparkeerplaatsen voorzien worden wat slechts beperkt minder is dan de geplande 17 en waarmee we gezien de voorwaarde van de CROW-kencijfers ook nog akkoord mee zouden kunnen gaan.

Daarnaast dienen er ook enkele laadpunten voorzien te worden in de fietsenberging.

Aantal autoparkeerplaatsen

In het nieuwe ontwerp wordt een ondergrondse parkeergarage met 15 parkeerplaatsen voorzien. Dit betekent een vermindering ten opzichte van de bestaande toestand, ondanks de uitbreiding van het hotel met 26 bijkomende kamers en een toename van het aantal medewerkers met zes personen.

Er wordt aangegeven in de nota dat de parkeerbehoefte hiermee bewust niet maximaal wordt ingevuld, maar afgestemd op de centrale ligging en het STOP-principe, conform de Gentse parkeerstrategie.

Men geeft aan dat overdag maximaal 5 parkeerplaatsen in gebruik zijn door personeelsleden. Overdag is het steeds rustiger in het hotel waardoor deze beschikbaar zijn. Tijdens de nacht is er geen personeel aanwezig waardoor alle parkeerplaatsen door de hotelgasten kunnen gebruikt worden. In 2024 (27 kamers) werden er gemiddeld 7 parkeerplaatsen gereserveerd. Bij extrapolatie naar 53 hotelkamers, geeft dit een gemiddelde bezetting van 14 parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen ter plaatse moeten op voorhand gereserveerd worden door de hotelgasten. Indien de parkeerplaatsen toch volzet zouden zijn, worden de hotelgasten doorgestuurd naar P+R parkings in de omgeving. Deze van het station Gent-Sint-Pieters ligt op wandelafstand. De P+R van Ledeberg, Flanders Expo en De Blaarmeersen is vlot bereikbaar met het openbaar

vervoer. Daarnaast stelt men dat de uitstekende ontsluiting met het openbaar vervoer een belangrijke motivatie vormt om het aantal autoparkeerplaatsen bewust te beperken. Er wordt ook vermeld dat het nabijgelegen Cambio-autodeelpunt actief gepromoot wordt als alternatief voor wie occasioneel een wagen nodig heeft.

Volgens de CROW-kencijfers heeft een 3 sterrenhotel in de schil centrum van een sterk stedelijke omgeving een behoefte van 2,6 – 3,6 autoparkeerplaatsen per 10 kamers. Voor dit project betekent dit een behoefte 13,8 – 19,1 autoplaatsen. Het aantal voorziene parkeerplaatsen valt binnen deze vorkwaarde. Omwille hiervan, omwille van de ligging met het zeer ruime aanbod aan alternatieven (zeker via openbaar vervoer), omwille van bovenstaande argumentatie en omwille van de actieve communicatie van het STOP-principe (wat o.a. blijkt uit de website) kunnen we hiermee in dit geval akkoord gaan.

Uitvoering autoparkeergarage

Volgens de NEN-normen mag de helling in rijbanen bij niet-openbare parkeergarage maximaal 20% bedragen en bij stallinggarages maximaal 24%. Hierbij wordt een niet-openbare parkeergarage gedefinieerd als een parkeergarage bestemd voor gebruikers zonder vaste parkeerplaats (zwerfplek), terwijl stallinggarages uitsluitend vaste gebruikers hebben met een toegewezen parkeerplaats. Voor dit project gaat het gezien de hotel-functie om een niet-openbare parkeergarage met maximale helling van 20% (over een afstand van max 10m). In de plannen bedraagt dit 23%. Gezien de relatief beperkte afwijking en gezien de diepte over een relatief korte afstand dient bereikt te worden waarbij er wellicht niet veel andere technische alternatieven zijn, kunnen we hier in dit geval uitzonderlijk mee akkoord gaan.

De afmetingen van de parkeerplaatsen zelf zijn niet volledig conform de NEN-normen. De lengte van de parkeereenheid (lengte parkeervak + parkeewegbreedte) bij eenzijdig parkeren dient minstens 10,79 cm te zijn, terwijl dit in het project voor de parkeerplaatsen nr7 (= de parkeerplaats voor mindervalide), 8 en 9 slechts 10,57 cm is. Hierdoor kan er moeilijker gemanoeuvrerd worden. Gezien de relatief beperkte afwijking en het slechts gaat om een beperkt aantal plaatsen kunnen we hiermee in dit geval uitzonderlijk akkoord gaan op voorwaarde dat de parkeerplaats voor mindervalide op een andere locatie gepositioneerd wordt in de parking.

De inrit naar de ondergrondse garage is 3,5 m breed. Aangezien tweerichtingsverkeer hierbij niet mogelijk is, dient er een voorrangsregeling voorzien te worden (lichtengeregeld gezien de bocht in de inrit) waarbij inrijdend verkeer voorrang krijgt op uitrijdend verkeer.

Er worden laadpunten voorzien voor 4 parkeerplaatsen met mogelijkheid tot uitbreiding. Dit is conform de Vlaamse regelgeving hierrond.

Logistiek verkeer

- Het laden en lossen wordt voorzien in de ondergrondse parkeergarage. In het dossier is er sprake van dagelijks 2 bestelwagens. Dit is aanvaardbaar, maar er dient over gewaakt te worden dat deze vlot toegang kunnen hebben tot de garage (o.a. vrije hoogte, helling). Indien nodig dienen de leveranciers en gebruikte voertuigen hiervoor aangepast te worden. Op die manier wordt vermeden dat dit op het openbaar domein wordt afgewenteld.

Mobiliteitseffecten

Aansluiting op openbaar domein

- De inrit naar de ondergrondse parkeergarage wordt verplaatst. De inrit bevindt zich net naast een bestaande straatverlichtingspaal, maar dit lijkt niet voor bovenmatige hinder te zorgen bij het in-en uitrijden gezien onder meer het eenrichtingsverkeer in de Achilles Musschestraat.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

- We verwachten geen noemenswaardige verandering i.v.m. de verkeersgeneratie en -afwikkeling t.o.v. de bestaande toestand. Het aantal parkeerplaatsen daalt zelfs licht en het aantal leveringen blijft gelijk. Bovendien gebeuren de meeste van de bewegingen ook buiten de spitsmomenten.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Algemeen

Afval

De afvalstoffen die vrijkomen tijdens de werffase dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en Vlarema.

Alle materialen, die geen afval zijn, moeten zoveel mogelijk worden gegroepeerd, gesorteerd en op een ordelijke manier opgeslagen.

Bedrijfsafvalstoffen dienen selectief te worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of – makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden. Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing. Dit wordt opgenomen als opmerking.

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 van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Exploitatie warmtepompen (inrichtingsnummer 20260225-0056)

Voor de verwarming van het hotel zullen er 8 luchtwaterwarmtepompen geplaatst worden met een individueel thermisch vermogen van 12 kW. Dit komt overeen met een geïnstalleerde drijfkracht van ongeveer 3,8 kW. Totaal geïnstalleerde drijfkracht bedraagt 30,4 kW (rubriek 16.3.2°a)).

Lucht

Het koelmiddel dat in de warmtepomp zal gebruikt worden is R32 (GWP 675) en per toestel zal er 1,8 kg koelmiddel aanwezig zijn. Per warmtepomp geeft dit een CO₂-equivalent van 1,215 ton (1,8 kg x 675 = 1,215 ton). Voor de 8 toestellen komt dit neer op 9,72 ton. Het gaat over 8 dezelfde toestellen.

Hoewel het koelmiddel R32, als vervanger van het koelmiddel R410A, een eerste stap was naar duurzamere koelmiddelen, zal het koelmiddel vanaf 2027 niet langer toegelaten worden bij de productie van nieuwe warmtepompen.

Voor lucht-waterwarmtepompen wordt R290 (propaan) beschouwd als voornaamste alternatief, aangezien dit koelmiddel substantieel minder broeikasgassen uitstoot (GWP circa 3).

Voordelen R290:

- hoger rendement: 1 kilogram propaan kan meer warmte opwekken dan 1 kilogram R32. Er is minder koelmiddel nodig voor dezelfde output.
- lagere werkdruk: R290 werkt bij een lagere werkdruk wat de mechanische belasting van de installatie vermindert en kan bijdragen aan een langere levensduur van de warmtepomp, mits correct onderhoud.
- hogere aanvoertemperatuur: warmtepompen met R290 kunnen hogere watertemperaturen produceren. Dat is interessant voor renovaties, maar ook voor nieuwbouw.
- betere prestaties bij lage afgiftetemperaturen: ook bij lagere afgiftetemperaturen geeft een warmtepomp op propaan doorgaans hogere rendementen.

Voor grotere commerciële installaties zullen R454B, R744 (CO₂) en in sommige gevallen R717 (ammoniak) waarschijnlijk naast R290 blijven bestaan.

Gelet op de evoluerende regelgeving en de beperkingen voor R32 in de toekomst, is het aangewezen te bekijken of de installatie reeds kan worden uitgevoerd met propaan (R290) als koelmiddel. Dit wordt opgenomen als opmerking.

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde 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.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geluid

De warmtepompen kunnen, gezien de ligging tussen woningen, geluidsoverlast veroorzaken. Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaar ingediend.

In het aanvraagdossier wordt de vigerende wetgeving niet goed afgetoetst.

Voor de toetsing aan de Vlarem-geluidsnormen dient de dichtstbijzijnde bewoning in acht te worden genomen als beoordelingspunt. Deze bewoning is gelegen op circa 8 meter van de voorziene inplantingsplaats van de warmtepompen en gelegen in een gebied op minder dan 500 m van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen.

In het aanvraagdossier werd een technische fiche van de warmtepomp opgenomen. Hieruit blijkt dat het geluidsbronvermogen (L_{WA}) 58 dB(A) bedraagt. Het geluidsdrumniveau (L_p) voor de 8 identieke warmtepompen op 8 meter afstand bedraagt op basis van de theoretische formules voor geometrische afstandsverzwakking van geluid, circa 38 dB(A). Dit zou betekenen dat er voldaan kan worden aan de norm voor de nachtperiode in open lucht ter hoogte van de woning (<40 dB(A)).

Bij bovenstaande berekening is er echter geen rekening gehouden met o.a. het effect van reflecties, tonaliteit of impulsachtige geluiden, ... waardoor niet met zekerheid kan gesteld worden dat de installaties zullen voldoen aan de voorwaarden van Vlare II.

Om aan tonen dat de voorziene exploitatie kan uitgevoerd worden in regel met de toepasselijk zijnde geluidsnormen dient binnen de 3 maanden na opstart van de exploitatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden door een erkend milieudeskundige in de discipline geluid en trillingen. Eventueel milderende maatregelen voortvloeiend uit het akoestisch onderzoek die noodzakelijk zijn om aan de toepasselijke geluidsnormen te kunnen voldoen, dienen met onmiddellijke ingang te worden geïmplementeerd. Het is dus raadzaam om in het detailontwerp reeds rekening te houden met mogelijke maatregelen. Zoals het voorzien van genoeg ruimte voor een omkasting. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Volgens het aanvraagdossier zullen de contactgeluiden beheerst worden door het plaatsen van de installatie op een stabiele, akoestisch stijve en zware sokkel waardoor resonantie wordt vermeden. De buitenunit en de sokkel moeten hierbij minstens evenveel wegen. Op die wijze wordt vermeden dat de sokkel zal gaan meetrillen. De trillingsisolatie tussen de buitenunit en de sokkel wordt afgestemd op het gewicht van de buitenunit.

Bemaling (inrichtingsnummer 20260304-0039)

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlare II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2021).

Tijdens de vergunningsprocedure werd een nieuwe PIV ingediend. In de gewijzigde aanvraag wordt een andere werkwijze van bemalen naar voorgeschoven (bemalingsnota Profex, 6/8/2026). De bemaling zal in tegenstelling tot de oorspronkelijke aanvraag uitgevoerd worden tussen waterremmende wanden. De effecten van de bemaling op de omgeving worden door deze werkwijze gemilderd ten opzichte van het oorspronkelijk concept.

De activiteit wordt nu ingedeeld (bijlage 1, Vlare II) in een klasse 3 rubriek (rubriek 53.2.1).

Advies van de VMM is niet langer noodzakelijk.

De wijzigingen werden niet consequent in het volledige dossier doorgevoerd. Eventuele onduidelijkheden worden ondervangen door deze in het advies te herhalen of als bijzondere voorwaarde op te nemen.

Bodem en grondwater

Concept

Voor de bouw van een ondergrondse bouwlaag (kelder met ondergrondse parking en liftput) is een tijdelijke bemaling vereist.

De bouwput van de kelder: 40 x 18 x 3,7 (diepte) meter.

De bouwput van de liftput: 2 x 2 x 5,3 (diepte) meter.

Het grondwater zal ter hoogte van de bouwput kelder worden verlaagd tot 4,2 meter onder het maaiveld. Voor de liftput is een bijkomende verlaging tot 5,8 meter onder het maaiveld noodzakelijk.

Deze extra verlaging zal tijdens de bemalingsperiode van de kelder worden gerealiseerd via een afzonderlijke bemalingseenheid.

De bemaling zal volgens het aanvraagdossier (in totaal) gedurende 160 dagen in werking zijn, inclusief een periode van 30 dagen voor de bemaling van de liftput.

Er zal bemaald worden tussen waterremmende wanden.

Het aangevraagde netto opgepompt volume zal maximaal 3 400 m³ en het dagdebiet zal maximaal 30 m³ (1,25 m³/uur) bedragen. De grondwaterverlaging buiten de waterremmende wanden (invloedstraal) is volgens de bemalingsstudie verwaarloosbaar (rand perceel).

Hydrogeologie

Er werd nog geen grondonderzoek uitgevoerd. De bemalingsnota is gebaseerd op gegevens beschikbaar via DOV (boringen, sonderingen en grondwatermeetnet).

De eerste grondlaag bestaat uit leemhoudend fijn zand. Deze laag stopt op ongeveer 6,32 meter diep. Hieronder zijn zandhoudende kleilagen te vinden (Paniseliaan Aquitardysteem). Dit is een ondoorlaatbare tertiaire laag. Er wordt gerekend met een grondwaterstand van 1,7 m-mv.

Conform Vlare II is het verplicht om tijdens de werken de grondwaterstand na te gaan op basis van een peilbuis op de site. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Verontreiniging

Dankzij de exploitatie tussen waterremmende wanden blijft de invloedstraal volgens de bemalingsnota zeer beperkt (rand perceel).

De decretale bodemonderzoeken, schadegevallen en risico-inrichtingen binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er zijn geen onderzoeken gelegen binnen de invloedstraal.

De bemaling is echter wel gelegen in 2 (overlappende) PFAS no-regret zones.

Bij bemalingen die gelegen zijn op of nabij (20 m) een perceel dat een risicoground is waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone), moet de kwaliteit van het bemalingswater geanalyseerd worden.

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, met vermelding van het dossiernummer.

De te analyseren parameters voor bemalingen waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone) zijn de verontreinigende stoffen waarvoor de gebruiksbependingen zijn afgekondigd.

Volgens de aanvraag zal het bemalingswater dat geloosd wordt (al of niet via een zuiveringsinstallatie) geen gevaarlijke stoffen bevatten in concentraties die hoger zijn dan 10 x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlare II, het lozingsdebiet zal maximaal 1000 m³ per dag bedragen en de lozing zal maximaal zes maanden duren (uitzondering b). Rubriek 3.8 is bijgevolg niet van toepassing (Vlare II, bijlage 1).

Volgens de bemalingsstudie wordt er geen invloed op de verspreiding van de aanwezige verontreiniging verwacht.

Als opmerking wordt meegegeven:

De lozing moet te allen tijde 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.

De concentratie van gevaarlijke stoffen in het geloosde bemalingswater mag niet hoger zijn dan 10 x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II.

Zettingen

Dankzij de waterremmende wanden zullen, volgens de bemalingsnota, de zettingen verwaarloosbaar zijn en wordt er geen risico verwacht voor schade aan gebouwen en constructies in de omgeving onder invloed van de bemaling.

Vermits er nog geen sonderingen zijn uitgevoerd op de projectlocatie en de berekeningen zijn gebaseerd op gegevens beschikbaar via DOV (boringen, sonderingen en grondwatermeetnet) wordt als voorwaarde opgelegd:

Er dienen elektrisch continue sonderingen uitgevoerd te worden op de projectlocatie. Op basis van de gegevens moet er een herevaluatie gebeuren van het bemalingsconcept alvorens de werken aan te vangen. Alle voorzorgen moeten genomen worden om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden. De procedure voor het monitoren van zettingen zoals aangehaald in de bemalingsnota dient opgevolgd.

Wateroverlast

De lozing van het grondwater in de gemengde riolering is gelegen in pluviaal overstromingsgebied. De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Bemalingscascade

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

Door het uitvoeren van de bemaling tussen waterremmende wanden wordt het opgepompte debiet sterk beperkt.

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 noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Het waterpeil mag niet lager dan de vooropgestelde 5,8 meter onder het maaiveld (liftput) of 4,2 meter onder het maaiveld (kelder) gebracht worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Retourbemaling of infiltratie van het bemalingswater dient uitgebreid onderzocht te worden vanaf 30 dagen bemalen.

Volgens het aanvraagdossier is retourbemaling of infiltratie niet wenselijk of noodzakelijk. Conform de cascade beoordeling wordt in eerste instantie het debiet sterk beperkt door het werken tussen waterremmende wanden. Door ruimtegebrek en de samenstelling grondwater (ijzerhoudend), evenals de kostprijs is retourbemaling niet wenselijk. Ook voor infiltratie is ruimtegebrek op eigen perceel, zonder de werking van de bemaling te storen niet mogelijk. Gelet op het beperkte stationaire debiet van 1,25 m³/uur wordt een afvoer naar een infiltratievoorziening op het openbaar domein niet proportioneel geacht, rekening houdend met het bijkomende energieverbruik en de infrastructuur die nodig zijn om het bemalingswater over deze afstand te verpompen. De hieraan verbonden kosten wegen bovendien niet op tegen de beperkte meerwaarde. Het exploiteren van de bemaling binnen de waterremmende wanden volstaat daarom als milderende maatregel.

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.

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 gemengde riolering.

In de Achilles Musschestraat bevinden zich 2 soorten gemengde riolering. Een persleiding en een gravitaire leiding. Er dient op de gravitaire leiding geloosd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan 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.

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 opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Fauna en Flora

De geplande bemalingen zijn niet gelegen in een beschermingszone rond een drinkwaterwinning, noch in de nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied.

Door de bemaling uit te voeren tussen waterremmende wanden worden de bemalingsdebieten en verlaging van de grondwatertafel beperkt. Door deze maatregel zouden er geen grondwaterverlagingen veroorzaakt worden buiten de werfzone.

Bovenstaande maatregelen (zie aspect bodem en grondwater) dienen uitgevoerd om met zekerheid te kunnen stellen dat de aanwezige (waardevolle) flora gevrijwaard zal worden van verdroging.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden komt deze aanvraag voor vergunning in aanmerking.

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:

Bemaling (inrichtingsnummer 20260304-0039)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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 ³ Een bemaling met een netto opgepompt debiet van 3.400 m ³ Nieuw	3400 m ³

Exploitatie warmtepompen (inrichtingsnummer 20260225-0056)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 8 luchtwaterwarmtepompen met een individueel thermisch vermogen van 12 kW en een individueel elektrisch vermogen van 3,8 kW Nieuw	30,4 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025151198 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 uitbreiden van een bestaand hotel, het herbestemmen van bestaande garageboxen naar fitnessruimte en het slopen van een pand aan ETAJE bv (O.N.:0791276015) gelegen te Achilles Musschestraat 39 en 40, 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 Warmtepompen en Bemaling met inrichtingsnummer 20260225-0056 en 20260304-0039 beslist het college als volgt:

Bemaling (inrichtingsnummer 20260304-0039)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per	3400 m ³

	IIOA van maximaal 30.000 m ³ Een bemaling met een netto opgepompt debiet van 3.400 m ³ Nieuw	
--	--	--

Exploitatie warmtepompen (inrichtingsnummer 20260225-0056)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 8 luchtwaterwarmtepompen met een individueel thermisch vermogen van 12 kW en een individueel elektrisch vermogen van 3,8 kW Nieuw	30,4 kW

Artikel 2: TERMIJN

De bemaling (20260304-0039) wordt verleend voor een termijn van 160 dagen. 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 (20260225-0056) kan verleend worden voor onbepaalde duur.

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

Artikel 3: Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Externe adviezen:

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 juni 2026 met kenmerk 025330-0400MG/DA/2026).
- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) (advies van 27 juli 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Spoorwegen:

- Infrabel dient voor de aanvang van de werken op de hoogte te worden gebracht van het project. De algemene afstandsregels dienen steeds te worden gerespecteerd.

Natuurbeheer:

- De inrit tot de ondergrondse parking mag niet aangelegd worden binnen de kroonprojectie van de te behouden linde (boom 7). De **locatie van de inrit moet dus zoveel mogelijk opgeschoven of afgebogen worden naar het noordwesten**. Voorafgaand aan de aanleg moet de exacte locatie van de oprit afgestemd worden met een erkend boomdeskundige en met de groendienst van stad Gent. De hellingsgraad van de inrit mag voor de eerste 5 m niet meer dan 4 % bedragen.
- Na afronding van de werken moet de **standplaats van de linde en de beuk verbeterd worden** door de bodem te **ploffen** en **voedingskokers te boren**. Een betere standplaats zal beide bomen helpen bij het genezen van opgelopen schade.
- Er moet een **boombeschermingsplan** opgemaakt worden door een **erkend European Tree Technician**. Het **boombeschermingsplan beschrijft in detail welke maatregelen getroffen moeten worden om de twee te behouden bomen en bomen binnen de invloedssfeer van de bemaling te beschermen tegen negatieve gevolgen van de bouwwerken en van de bronbemaling**. Dit boombeschermingsplan moet **vóór de start van de werken bezorgd worden aan de groendienst van stad Gent** en moet strikt gevolgd worden.
- In afwachting van een boombeschermingsplan stelt de groendienst alvast **onderstaande voorwaarden om de impact van de aanleg op de toekomstverwachtingen van het bomenbestand te beperken**:
 - De **werf moet begeleid worden** door een erkend **European Tree Technician** of **European Tree Manager**. Deze boomdeskundige controleert minimaal wekelijks de werken op het naleven van de maatregelen zoals omschreven in het boombeschermingsplan en neemt deel aan de werfvergaderingen;
 - Alle **werken** binnen de **totale boombeschermingszone** van te behouden bomen (= de kroonprojectie + 2 m) moeten **begeleid** worden door een erkend **European Tree Worker, European Tree Manager of European Tree Technician**;
 - De **te behouden bomen** moeten **afgeschermd** worden door middel van **gesloten hekwerk**. Dit hekwerk wordt geplaatst op de grens van de totale boombeschermingszone (kroonprojectie + 2 m). Het verplaatsen van dit hekwerk mag alleen gebeuren in overleg met de aangestelde boomdeskundige;
 - De **stammen** van de te behouden bomen worden **beschermd** met **houten planken of andere schokabsorberende materialen**;
 - **Wortels die bloot komen te liggen** moeten onmiddellijk **afgedekt en vochtig gehouden** worden;
 - Er mogen **alleen materialen of voertuigen** gestapeld of geplaatst worden binnen de kroonprojecties van de te behouden bomen indien de bodem beschermd wordt door **rijplaten**.
 - Er mogen van de te behouden bomen **geen takken gesnoeid worden met een diameter van meer dan 5 centimeter**.

- **Snoeiwerken** ifv de bouwwerken moeten uitgevoerd worden door een **erkend European Tree Worker of European Tree Technician**.
- **Als de beuk gesnoeid wordt:**
 - moeten **stam en takken beschermd worden tegen zonnebrand** door het aanbrengen van jute;
 - moet de impact van de snoei en de noodzaak van het aanbrengen van bescherming tegen zonnebrand **jaarlijks opgevolgd** worden door een erkend boomdeskundige;

Mobiliteit:

Fietsparkeerplaatsen

- Maximum 40% kan dubbellaags voorzien worden en minimum 10% dient buitenmaats voorzien te worden.
- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- Er dienen enkele laadpunten voorzien te worden in de fietsenberging.
- De inrit naar de ondergrondse garage is 3,5 m breed. Aangezien tweerichtingsverkeer hierbij niet mogelijk is, dient er een voorrangsregeling voorzien te worden (lichtengeregeld gezien de bocht in de inrit) waarbij inrijdend verkeer voorrang krijgt op uitrijdend verkeer.
- De parkeerplaats voor mindervalide dient verplaatst te worden zodat deze wel voldoende manoeuvreerruimte heeft conform de NEN-normen, i.e. naar een locatie in de parking waar er tweezijdig parkeren is.

Toeristisch logies:

De exploitatie van het hotel dient aangemeld te worden bij:

- Toerisme Vlaanderen
- Stedelijke Dienst Belastingen

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 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:

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, Stadskantoor 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.

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.

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Exploitatie warmtepompen (inrichtingsnummer 20260225-0056)

Om aan tonen dat de voorziene exploitatie kan uitgevoerd worden in regel met de toepasselijk zijnde geluidsnormen dient binnen de 3 maanden na opstart van de exploitatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden door een erkend milieudeskundige in de discipline geluid en

trillingen. Eventueel milderende maatregelen voortvloeiend uit het akoestisch onderzoek die noodzakelijk zijn om aan de toepasselijke geluidsnormen te kunnen voldoen, dienen met onmiddellijke ingang te worden geïmplementeerd. Het is dus raadzaam om in het detailontwerp reeds rekening te houden met mogelijke maatregelen. Zoals het voorzien van genoeg ruimte voor een omkasting.

Bemaling (inrichtingsnummer 20260304-0039)

-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 te analyseren parameters voor bemalingen waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone) zijn de verontreinigende stoffen waarvoor de gebruiksbeperkingen zijn afgekondigd.

-Er dienen elektrisch continue sonderingen uitgevoerd te worden op de projectlocatie. Op basis van de gegevens moet er een herevaluatie gebeuren van het bemalingsconcept alvorens de werken aan te vangen. Alle voorzorgen moeten genomen worden om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden. De procedure voor het monitoren van zettingen zoals aangehaald in de bemalingsnota dient opgevolgd.

-De lozing van het grondwater in de gemengde riolering is gelegen in pluviaal overstromingsgebied. De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen.

-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 noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Het waterpeil mag niet lager dan de vooropgestelde 5,8 meter onder het maaiveld (liftput) of 4,2 meter onder het maaiveld (kelder) gebracht worden.

- Het grondwater zal geloosd worden in de gemengde riolering.

In de Achilles Musschestraat bevinden zich 2 soorten gemengde riolering. Een persleiding en een gravitaire leiding. Er dient op de gravitaire leiding geloosd te worden.

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

- 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.

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://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:

OPMERKINGEN STEDENBOUW**Toeleveringen:**

Er dient over gewaakt te worden dat de bestelwagens voor de leveringen vlot toegang kunnen hebben tot de garage (o.a. vrije hoogte, helling). Indien nodig dienen de leveranciers en gebruikte voertuigen hiervoor aangepast te worden. Op die manier wordt vermeden dat dit op het openbaar domein wordt afgewenteld.

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

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

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

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen of te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de nieuwe oprit aangelegd worden en de bestaande opritten verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de

stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

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

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

OPMERKINGEN MILIEU

Algemeen

De afvalstoffen die vrijkomen tijdens de werffase dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en Vlarema.

Alle materialen, die geen afval zijn, moeten zoveel mogelijk worden gegroepeerd, gesorteerd en op een ordelijke manier opgeslagen.

Bedrijfsafvalstoffen dienen selectief te worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of – makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden. Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.

Exploitatie warmtepompen (inrichtingsnummer 20260225-0056)

-Hoewel het koelmiddel R32, als vervanger van het koelmiddel R410A, een eerste stap was naar duurzamere koelmiddelen, zal het koelmiddel vanaf 2027 niet langer toegelaten worden bij de productie van nieuwe warmtepompen.

Voor lucht-waterwarmtepompen wordt R290 (propaan) beschouwd als voornaamste alternatief, aangezien dit koelmiddel substantieel minder broeikasgassen uitstoot (GWP circa 3).

Voordelen R290:

- hoger rendement: 1 kilogram propaan kan meer warmte opwekken dan 1 kilogram R32. Er is minder koelmiddel nodig voor dezelfde output.
- lagere werkdruk: R290 werkt bij een lagere werkdruk wat de mechanische belasting van de installatie vermindert en kan bijdragen aan een langere levensduur van de warmtepomp, mits correct onderhoud.
- hogere aanvoertemperatuur: warmtepompen met R290 kunnen hogere watertemperaturen produceren. Dat is interessant voor renovaties, maar ook voor nieuwbouw.
- betere prestaties bij lage afgiftetemperaturen: ook bij lagere afgiftetemperaturen geeft een warmtepomp op propaan doorgaans hogere rendementen.

Voor grotere commerciële installaties zullen R454B, R744 (CO₂) en in sommige gevallen R717 (ammoniak) waarschijnlijk naast R290 blijven bestaan.

Gelet op de evoluerende regelgeving en de beperkingen voor R32 in de toekomst, is het aangewezen te bekijken of de installatie reeds kan worden uitgevoerd met propaan (R290) als koelmiddel.

- De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

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.

Bemaling (inrichtingsnummer 20260304-0039)

- Conform Vlarem II is het verplicht om tijdens de werken de grondwaterstand na te gaan op basis van een peilbuis op de site.

- De lozing moet te allen tijde 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.

De concentratie van gevaarlijke stoffen in het geloosde bemalingswater mag niet hoger zijn dan 10 x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II.

- 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>.

Bodem

Voor de start van de werken analyseresultaten ikv verontreiniging (Pfas no regret zone + zone met bodemvervuiling) bezorgen aan de Stad.

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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_07564 - OMV_2025151198 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een bestaand hotel, het herbestemmen van bestaande garageboxen naar fitnessruimte en het slopen van een pand - met openbaar onderzoek - Achilles Musschestraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025151198

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_Hotel_T_N_013_NT terreinprofiel 3.pdf	AsglTHBFiQzkb6M6Rah/vg==
BA_Hotel_T_N_012_NT terreinprofiel 2.pdf	x8OEFu16f1CcEtOp6GtlBA==
BA_Hotel_T_N_011_NT terreinprofiel 1.pdf	NCMCx94k4SwaH7YAu0Em1w==
BA_Hotel_T_B_004_BT terreinprofiel 3.pdf	a1xOfE7SaCyESOc42mu4RA==
BA_Hotel_T_B_003_BT terreinprofiel 2.pdf	GHGmIQ4VlvVGvYAvmbvucA==
BA_Hotel_T_B_002_BT terreinprofiel 1.pdf	Jz+MbQXuz3l2MJ+lOwu9KA==
BA_Hotel_S_N_213_NT snede iii.pdf	h9vLE5e3JTTf1wNz+Je/Qw==
BA_Hotel_S_N_212_NT snede iii.pdf	j6v2jO7saCpktanc4Pfxew==
BA_Hotel_S_N_211_NT snede ii.pdf	IFMS81zECQqP919Pty40kA==
BA_Hotel_S_N_210_NT snede i.pdf	c6sWzXfSLxnEZKZ7XqCVbQ==
BA_Hotel_S_B_201_BT snede iii.pdf	AKKHZSsmjtJ8jZ+7RDIR5g==
BA_Hotel_S_B_200_BT snede i.pdf	ghORJJoLpWE+NAZG/0U3zw==
BA_Hotel_P_N_116_NT dakenplan.pdf	luTGiehyHaLOx3ZPOYXlyg==
BA_Hotel_P_N_115_NT verdieping +3.pdf	T3lipczVvXQ3xwG9bEp5Pw==
BA_Hotel_P_N_114_NT verdieping +2.pdf	yOXnZm/cVeBQS+y4zE0OXQ==
BA_Hotel_P_N_113_NT verdieping +1.pdf	B9bYZTdMuHW5zpUfXAAWgA==
BA_Hotel_P_N_112_NT gelijkvloers.pdf	MZdNj1y0AFuWn7CASJztew==
BA_Hotel_P_N_111_NT kelder.pdf	/8e+B088NPMNOwrVA2PuTw==

BA_Hotel_P_N_110_NT funderings- en rioleringsplan.pdf	2NeGOQaTNbVXkLT2pEA6Kw==
BA_Hotel_P_B_107_BT dakenplan.pdf	37jgVKqtqGhLssR9iqhAWA==
BA_Hotel_P_B_106_BT verdieping +3.pdf	JlxA+Ej3layAuDRtCL2WzA==
BA_Hotel_P_B_105_BT verdieping +2.pdf	k2H9jJc0zQAC6AraI+x1GA==
BA_Hotel_P_B_104_BT verdieping +1.pdf	006TD1sXG5HRx2T2idMViQ==
BA_Hotel_P_B_103_BT gelijkvloers - garage boxen.pdf	5aN8QdKYVf5jkTDVW53PEQ==
BA_Hotel_P_B_102_BT gelijkvloers - bestaand hotel.pdf	g999/m+4QqYM9sUA7YmIOg==
BA_Hotel_P_B_101_BT kelder.pdf	0DcWZ7wXlZsLTZov5hjkW==
BA_Hotel_P_B_100_BT funderings- en rioleringsplan.pdf	fOVBFvPhS3Oi6fWcL5eoRA==
BA_Hotel_L_N_910_NT legende.pdf	MqcnN0J5bNxiIS2fnFeOoQ==
BA_Hotel_L_B_900_BT legende.pdf	NUMBdVOMLccS7ETLI5opYg==
BA_Hotel_I_N_010_NT inplantingsplan.pdf	Mc9w9u4cMS+7c5Hu8rdJRw==
BA_Hotel_I_B_001_BT inplantingsplan.pdf	mezJFvJy8p35AQVnTAvWA==
BA_Hotel_G_N_314_NT gevel e.pdf	K8IJCmgGR07wrj/xDLGg3A==
BA_Hotel_G_N_313_NT gevel d.pdf	JKhczdYlvzA+sqUSuUFU6g==
BA_Hotel_G_N_312_NT gevel c.pdf	GNZOCHOtMenpTcZivwRnZg==
BA_Hotel_G_N_311_NT gevel b.pdf	PoINs/EIHPaOJdhayrEn3Q==
BA_Hotel_G_N_310_NT gevel a.pdf	evVkBdMJmmJ+ouno//wqnQ==
BA_Hotel_G_B_303_BT gevel e.pdf	wNVzJCAAhOUwF9PjP4l6A==
BA_Hotel_G_B_302_BT gevel d.pdf	llgSPedalLpuli8gujcVIA==
BA_Hotel_G_B_301_BT gevel b.pdf	S6IzQBi4zf4pfl3hj6XZ3A==
BA_Hotel_G_B_300_BT gevel a.pdf	FodfTH40Q9bUFgNA4URPtw==