



Gemeentenr.: 2017/04267 Dig
20172756/-SCL-SCL-dv



QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>
met code
6n3p-fSGB-QsRP-ente

Formulier 1

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door PATRIMBEHEER, Ottergemsesteenweg 415, 9000 Gent ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 23 december 2017, werd ontvangen op 23 december 2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 januari 2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ottergemsesteenweg 415/417, 9000 Gent en met als kadastrale omschrijving 8^{ste} afdeling, sectie H, nr. 427B, 438B en 439P3.

Het betreft een aanvraag tot de sloop van een bestaande loods en bouw van een nieuwe loods en daarbij horend kantoorgebouw.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Op **4 mei 2018** verleende het college van burgemeester en schepenen u de stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van een bestaande loods en bouw van een nieuwe loods en daarbij horend kantoorgebouw.

In deze stedenbouwkundige vergunning staan bijzondere voorwaarden die u strikt moet naleven.

Hierna vindt u de volledige tekst van de stedenbouwkundige vergunning met de volgende onderdelen:

- Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Openbaar onderzoek
- Collegebeslissing
- Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Beroepsmogelijkheden
- Verval van de vergunning
- Mededeling met betrekking tot de privacy

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 27 april 2018.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP DE BOUWPLAATS

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het bouwperceel ligt in het gewestelijk RUP '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.

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

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

Het bouwperceel is gelegen in het BPA 'Toemaattragel' (goedgekeurd op 17 december 1998) en wordt gevat door volgende zoneringen: zone voor bedrijven; zone voor buffergroen; zone voor dienstverlenende bedrijven en zakelijke dienstverlening (kantoren).

1.2. Vergunde verkavelingen

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

1.3. Stedenbouwkundige verordeningen

- Algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014
- Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

1.4. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het bouwperceel.

2. HISTORIEK

Voor de bouwplaats zijn volgende stedenbouwkundige aanvragen opgenomen in het vergunningenregister:

- Litt. O-12-71: vergunning van 6 december 1971 voor het oprichten van een bureaugebouw op achtergronden
- Litt. O-6-73: vergunning van 2 augustus 1973 voor het oprichten van magazijnen en werkplaatsen op achtergronden
- KW O-11-78: vergunning van 4 september 1978 voor het uitbreiden van kantoorgebouwen
- 1990/473: weigering van 14 april 1992 voor de plaatsing van een publiciteitstoren
- 2001/236: vergunning van 5 juli 2001 voor de verbouwing en uitbreiding van een kantoorgebouw en de aanleg van een parking
- 2009/193: weigering van 7 mei 2009 voor het rooien van bomen, het aanpassen van gevels voor belettering en het plaatsen van een reclametotem
- 2009/587: vergunning van 24 september 2009 voor het rooien van bomen en het aanpassen van gevels voor belettering
- 2011/547: vergunning van 1 september 2011 voor de aanpassing van gebouwen en infrastructuur in het kader van een milieuvergunning
- 2011/607: vergunning van 10 november 2011 voor het uitbreiden en aanpassen van de parking
- 2014/191: vergunning van 22 mei 2014 voor het vellen van 5 bomen en een spar, dit om rioleringsleidingen te plaatsen i.f.v. het bedrijfsafvalwater te kunnen lozen (opgelegd in de milieuvergunning van 18/2/2011 door het departement Milieu, Groen en Gezondheid, Milieudienst te Gent)
- 2015/04126: vergunning van 15 oktober 2015 voor de verbouwing en uitbreiding van een bestaand kantoorgebouw

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE BOUWPLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag heeft betrekking op een bestaand bedrijf ter hoogte van de Ottergemsesteenweg (Wyckaert bouwonderneming). Het bedrijf maakt deel uit van een grotere site met bedrijven, kantoren en groothandel waarvan de gebouwen vooral parallel ingeplant zijn met de autosnelweg B401. De site is opgebouwd uit relatief grote volumes met plat dak en een overwegende bouwhoogte van een drietal bouwlagen. Recent werd een vergunning verleend voor de optimalisatie van het bestaande kantoorgebouw horende bij het bedrijf.

Alle activiteiten worden ontsloten via de Ottergemsesteenweg. De overzijde van de straat typeert zich als een residentiële omgeving met voornamelijk rijwoningen met twee bouwlagen en hellend dak.

Deze aanvraag omvat een structurele aanpassing van de bedrijfssite. De huidige loods worden gesloopt. In de plaats komt een nieuwe loods met geïntegreerd kantoorgebouw. Ook de omgevingsaanleg wordt grondig gewijzigd met aanleg van bijkomende parkeerplaatsen en herschikking van de stapelzone in open lucht. Het bestaande, recent verbouwde kantoorgebouw blijft behouden en wordt na finalisering van dit project afgesplitst van het bedrijf. Dit laatste vormt geen voorwerp van deze vergunningsaanvraag.

Het bestaande loodscomplex (1 hoge bouwlaag) met een footprint van ca. 4 200 m² wordt volledig gesloopt. In de plaats komt een nieuwe loods (dakrand op 8 m) met een gelijkaardige footprint (ca. 4 500 m²). De nieuwe loods wordt meer noordwaarts ingeplant tot minstens 6,5 m van de perceelsgrens.

Aan de zuidzijde wordt een nieuw kantoorgebouw opgericht bestaande uit 5 bovengrondse bouwlagen (dakrand op 19 m) en 1 ondergrondse laag. Het volume houdt een tussenafstand van 8 m van de loods, deze ruimte wordt ingericht als patio. De gelijkvloerse kantoorlaag volgt de bouwdiepte van de loods (footprint ca. 1 000 m²). De 4 bovenliggende verdiepingen meten ca. 500 m² per plateau.

Beide volumes sluiten op elkaar aan en krijgen aan de zijde van de autosnelweg en zuidkant hetzelfde gevelmateriaal, keramische tegel in groene tint. De andere gevels van de loods worden uitgevoerd in zichtbeton. De gevel gericht naar de autosnelweg krijgt de belettering 'WYCKAERT BOUWONDERNEMING'. Verdere detaillering inzake materialen, verlichting, ... ontbreken.

In de zone tussen bebouwing en autosnelweg wordt een maaiveldparking aangelegd met 75 plaatsen in waterdoorlatende halfverharding. Het betreft deels een vervanging van een bestaand parkeerlot. Aan de westelijke perceelsgrens, waar enkele kleinere bijgebouwen worden gesloopt worden nog bijkomende maaiveldparkings ingericht. Samen met deze aan het bestaande kantoorgebouw gaat het om 34 parkeerplaatsen.

Op het aanpalende perceel wordt een fietsenstalling voor 44 fietsen ingetekend.

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** (8 februari 2018, met kenmerk 029781-019/HH/.2017)

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - afdeling Bovenschelde** (23 maart 2018):

*In antwoord op uw bericht van 25 januari 2018, deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Bovenschelde aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor de sloop van een bestaande loods en de bouw van een nieuwe loods en daarbij horend kantoorgebouw in de Ottergemsesteenweg 415 (kadaster: Afd. 8, Sectie H, nr. 438B) te 9000 Gent een **voorwaardelijk gunstig** advies verleent.*

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *Verdere ophogingen van het terrein rondom het gebouw zijn niet toelaten;*
- *De hemelwaterput dient voorzien te worden van een operationele pomp en aanzuigleiding en de verschillende aftappunten voor hergebruik dienen duidelijk op het rioleringsplan worden aangeduid;*
- *Het nuttig buffervolume van het extensief groendak dient minstens 35 liter per m² groendak te bedragen;*
- *De buffervoorziening dient in zijn geheel vervangen te worden door een infiltratievoorziening met een buffervolume van minimaal 210.975 liter een infiltratieoppervlakte van minimaal 337,57m². Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening mogen enkel de verticale wanden van de ondergrondse infiltratievoorziening in rekening worden gebracht. De infiltratievoorziening mag niet onder het maximale grondwaterniveau voorzien worden.*

- *Het hemelwater dat op de waterondoorlatende verharding valt en dat potentieel verontreinigd is, dient over een KWS-afscheider geleid vooraleer het in het niet-ingeschreven gedeelte van de Ottergemse beek wordt geloosd. De KWS-afscheiders moeten regelmatig onderhouden worden, geïnstalleerd worden met sedimentvang en coalescentiefilter, en voldoen aan de wettelijke normering hieromtrent, teneinde de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen.*
- *De ondergrondse constructie dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie zonder kunstmatig drainagesysteem.*

A) Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het perceel bevindt zich op meer dan 320 meter van de Boven-Schelde.

B) Watertoetsadvies

1) Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied stroomt af naar de Boven-Schelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- *De horizontale dakoppervlakte bedraagt in totaal 4.871m^2 (4.452m^2 loods + 419m^2 kantoorgebouw);*
- *De oppervlakte van het extensief groendak bedraagt 623m^2 ;*
- *De bijkomende nieuwe waterondoorlatende verharding bedraagt 1.857m^2 ;*
- *De bestaande, aansluitende waterondoorlatende verharding die mee aangesloten wordt op de nieuwe RWA-riolering bedraagt 1.857m^2 ;*
- *De oppervlakte van de waterdoorlatende personeelsparking met afwatering naar de naastgelegen grasberm bedraagt 1.850m^2 ;*
- *Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 50.000 liter en hergebruik (aansluiting op toiletten, tuinonderhoud en hergebruik door carwash – aangetoond nuttig hergebruik voor het sanitair: 15.000 liter/maand, ofwel 742 liter/dag), met overloop naar een buffervoorziening (buffervolume: 246.550 liter) met vertraagde afvoer d.m.v. pomp naar een niet-ingeschreven waterloop;*
- *Er worden nieuwe ondergrondse constructies (kelderruimtes voor archief, server, fitness, sas) voorzien.*

Het projectgebied ligt niet in effectief overstromingsgevoelig gebied, wel gedeeltelijk in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, niet in een risicozone voor overstroming en niet in recent overstroomd gebied (ROG). Het projectgebied is bovendien gelegen in van nature overstroombaar gebied (NOG) vanuit de waterloop. Het projectgebied ligt in biologisch minder waardevol gebied op de biologische waarderingskaart (code m), niet in een speciale beschermingszone conform de Habitatrichtlijn, noch in VEN- of IVON-gebied.

2) Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2016-2021) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

3.1 gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is mogelijk overstromingsgevoelig conform de watertoetskaart en ligt niet in recent overstroomd gebied. Er wordt geen inname van ruimte voor overstromingswater vanuit de waterweg door het project veroorzaakt aangezien het gebied niet aansluit op een effectief overstromingsgevoelig gebied. Er dient dan ook geen compensatie van ingenomen overstromingsruimte of een hoger vloerpeil te worden voorzien. Verdere ophogingen van het terrein zijn niet toegelaten. De plannen verschaffen geen concrete duidelijkheid of het terrein verder wordt opgehoogd. Er dient bovendien maximaal voldaan te worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) (zie verder onder 3.2) en er dient maximaal gebruik te worden gemaakt van waterdoorlatende verharding. Wat betreft dit laatste punt, wordt hieraan voldaan aangezien de personeelsparking wordt uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal door gebruik te maken van een combinatie van beton en grasstroken.

3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) is van toepassing gezien de nieuwe horizontale dakoppervlakte 4.871m² bedraagt. Het project voorziet de plaatsing van een nieuwe hemelwaterput van 50.000 liter wat niet in overeenstemming staat met de dakoppervlakte en het voorziene nuttig hergebruik voor sanitaire toepassingen (15.000 liter/maand). Volgens de GSVH dient het volume van de hemelwaterput minstens 50 liter per aangesloten m² dakoppervlakte te bedragen, zodat voor dit project theoretisch gezien een put van minstens 243.550 liter zou kunnen worden geplaatst, voor zover dit tenminste in overeenstemming is met het te verwachte hergebruik. Het hergebruik is door de bouwheer enkel geraamd voor het sanitair gebruik. Het opvangen hemelwater wordt verder ook aangewend voor het onderhoud van de tuin en groenelementen alsook voor de carwash. Het waterverbruik bij een carwash schommelt in het algemeen tussen 300 à 600 liter per wagen. Door de Vlaamse Waterweg kan bijgevolg akkoord worden gegaan met de plaatsing van een put van 50.000 liter. Op het rioleringsplan zijn 3 putten aangeduid als combitanks waarvan aangenomen kan worden dat deze dienst doen als hemelwaterputten. Deze putten zijn niet voorzien van een operationele pomp en aanzuigleiding. Er wordt verder niet aangeduid op plan welke aftappunten voor hergebruik worden voorzien. Er is dan ook voor deze laatste aspecten niet aan de verordening voldaan.

Een gedeelte van de dakoppervlakte wordt voorzien van een extensief groendak (623m²). Volgens de GSVH dient het nuttig buffervolume minstens 35 liter per m² groendak te bedragen. Wegens het ontbreken van een dwarsnede van het groendak kan dit niet worden geverifieerd.

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

De overloop wordt aangesloten op een buffervoorziening in de vorm van 10 gekoppelde buffertanks van elk 20.000 liter en een bufferbuis van 46.500 liter. De vertraagde afvoer wordt gerealiseerd door middel van een instelbare pomp (10l/s). Door de aanvrager wordt een afwijking aangevraagd op de GSVH om i.p.v. een infiltratievoorziening te voorzien, een buffervoorziening aan te leggen. Volgende 4 argumenten worden door de bouwheer aangehaald om te mogen bufferen met vertraagde afvoer.

- 1) Op de infiltratiekaart van de stad Gent wordt de projectzone deels aangeduid als zone voor buffering en deels als zone voor infiltratie. De parkeerzone aan de zijde van de autosnelweg wordt volledig opgevat als zone voor infiltratie. Het op te richten gebouw en de omliggende verhardingen zijn voor een belangrijk deel geplaatst in een zone voor buffering en nemen zodanig grote grondoppervlakte in dat in de praktijk geen ruimte meer is voor de opbouw van een infiltratievoorziening.
- 2) De zone tussen het nieuwe gebouw en de autoweg B401 wordt bezwaard door een zone non-aedificandi met een breedte van 30 m waarbinnen geen werken mogen uitgevoerd worden, mits bijzondere machtiging van het Agentschap Wegen en Verkeer.
- 3) Op een afstand van ca 11m uit de gracht van de autosnelweg ligt een bestaande aardgasleiding onder hoge druk (Fluxys), met daarrond een erfdiensbaarheidsstrook van 5 m aan de beide zijden waarbinnen geen grafwerken mogen uitgevoerd worden. Deze erfdiensbaarheid maakt de aanleg van een infiltratievoorziening tussen het op te richten gebouw en de autosnelweg onmogelijk.
- 4) Op basis van uitgevoerde sonderingen blijkt dat de gemiddelde grondwaterspiegel (gemeten eind oktober) zich op minder dan 1 m diepte bevindt, wat het volgens de aanvrager de facto onmogelijk maakt om – binnen de beperkte beschikbare oppervlakte – een goed functionerende infiltratievoorziening aan te leggen.

Bovengenoemde argumenten zijn volgens de Vlaamse Waterweg verre van gegrond en zelf tegenstrijdig. Indien er geen ruimte voorhanden is om een infiltratiesysteem te voorzien, dan kan er ook geen ruimte zijn voor het plaatsen van een buffervoorziening. Omdat er klaarblijkelijk plaats beschikbaar is om een serie ondergrondse bufferputten te plaatsen, is er volgens de Vlaamse waterweg even goed ruimte beschikbaar om geschakelde infiltratieputten te steken. Bovendien worden de parkeerplaatsen waterdoorlatend aangelegd met een afwatering naar de naastgelegen groenzone waar een natuurlijke infiltratie naar de bodem mogelijk is. Volgens de Vlaamse Waterweg dienen de mogelijkheden om infiltratie op deze projectlocatie toe te passen in de eerste plaats aangetoond te worden d.m.v. infiltratieproeven en bepaling van de grondwaterstand (dit kan niet bepaald worden a.h.v. een sondering) die bij de bouwaanvraag moeten worden toegevoegd. Enkel indien deze waarden infiltratie zouden tegenspreken, kan men een afwijking aanvragen op de GSVH. Slechts indien infiltratie niet mogelijk blijkt te zijn omwille van een te hoge gemiddelde hoogste grondwaterstand (< -0.50 m-mv) en een te lage gemeten infiltratiecapaciteit van de bodem, kan een afwijking bekomen worden op de infiltratieverplichting en kan op buffering overgestapt worden. De voorziene buffervoorziening dient dan ook te worden vervangen door een functionele infiltratievoorziening (bv. zinkputten of poreuze infiltratiebuis).

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van $8.896,5\text{m}^2$ (4.871m^2 dak loods en kantoor + $311,5\text{m}^2$ helft groendak + 1.857m^2 nieuwe verharding + 1.857m^2 bestaande verharding) waarvan $457,1\text{m}^2$ mag worden afgetrokken omwille van de plaatsing van een hemelwaterput van 50.000 liter. De totale oppervlakte komt hierdoor op $8.439,4\text{m}^2$, waardoor het buffervolume minimaal 210.975 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal $337,57\text{m}^2$. Hierbij mogen enkel de verticale wanden van de ondergrondse infiltratievoorziening in rekening worden gebracht en de infiltratievoorziening mag niet onder het maximale grondwaterniveau voorzien worden.

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

De personeelsparking wordt aangelegd in waterdoorlatend materiaal in de vorm van een combinatie van beton met tussenliggende grasstroken. Bovendien kan deze parking ook afstromen naar een naastliggende groenzone waar een natuurlijke infiltratie naar de bodem kan plaatsvinden.

Onder bovenstaande voorwaarden wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen, mits een infiltratievoorziening wordt voorzien.

3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

Het hemelwater dat op de waterondoorlatende verharding valt en dat potentieel verontreinigd is (carwash), dient over een KWS-afscheider geleid vooraleer het in het oppervlaktewater, zijnde het niet-ingeschreven gedeelte van de Ottergemse beek wordt geloosd. Deze KWS-afscheiders moeten regelmatig onderhouden worden, geïnstalleerd worden met sedimentvang en coalescentiefilter, en voldoen aan de wettelijke normering hieromtrent, teneinde de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen.

3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Gezien de aanvraag de bouw van nieuwe ondergrondse constructies omvat met een lengte kleiner dan 100m en/of een diepte minder dan 5m, worden er geen nadelige effecten op het grondwaterstromingspatroon verwacht.

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, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Er wordt verder geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Boven-Schelde niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** (13 februari 2018, met kenmerk TPW-OL-2018932441)

Voorwaardelijk gunstig advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (31 januari 2018)

Advies **provincie Oost-Vlaanderen, dienst integraal waterbeleid** (25 januari 2018)

Na wijziging van rangschikking waterloop geen machtiging of advies meer vereist.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Bijzonder plan van aanleg

Strijdigheid

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming inzake 'zone voor buffergroen'.

- *De zonering langsheen de noordelijke en westelijke perceelsgrenzen wordt niet gerespecteerd. Er wordt geen of onvoldoende brede zone voor buffergroen voorzien.*

De aanvraag is voldoende ingrijpend voor de gehele bedrijfssite dat dit het gepaste moment is om de omgevingsaanleg integraal aan te pakken en uitvoering te geven aan de voorschriften van het BPA.

Via bijzondere voorwaarde wordt dan ook opgelegd om de zones voor buffergroen aan te leggen en in te richten conform de voorschriften. Concreet betekent dit voor de noordelijke grenzen een 10 m brede buffer en langs de westelijke grens een 5 m brede buffer (zie aanduiding op inplantingsplan). Deze buffers dienen te bestaan uit een dicht scherm van hoog- en laagstammig groen en gelijktijdig met de realisatie van deze vergunning te worden aangelegd (= het eerstvolgend geschikte plantseizoen).

Conformiteit bestemming

Er wordt opgemerkt dat het aandeel kantooroppervlakte structureel verhoogt op de bedrijfssite. Kantoorruimte horende bij de bedrijfsactiviteit is toegelaten. Ook 'dienstverlenende bedrijven' zijn een toelaatbare hoofdbestemming. 'Zuivere kantoren' (ook wel 'zakelijke dienstverlening' zijn in principe niet mogelijk in deze bestemmingszone. Hiervoor voorziet het BPA een aparte bestemmingscategorie (003).

Daar het voorwerp van de aanvraag de (her-)bouw van het bedrijfsgebouw, annex kantoorruimten betreft, wordt dit conform de bestemming beschouwd.

In de bijzondere voorwaarden zal worden benadrukt dat dit voorstel enkel voor vergunning in aanmerking komt voor zover het aandeel parkeerplaatsen (109), zoals voorzien in deze aanvraag, toereikend is. Het is ontoelaatbaar dat enige parkeerbehoefte op andere locaties of op het openbaar domein wordt opgevangen.

De herbestemming naar 'autonoom kantoor' dient – zoals de aanvrager zelf aangeeft – voorwerp uit te maken van een aparte vergunningsaanvraag. Van belang in het kader van deze afweging zal zijn in welke mate dit bestemmingsconform is, dan wel of beroep kan gedaan worden op de afwijkingsbepaling 4.4.9/1 (VCRO). Een belangrijke afweging zal gebeuren op het vlak van mobiliteit en welke garanties hiervoor kunnen geboden worden (zie ook toetsing goede ruimtelijke ordening).

Afwijkingen

De aanvraag wijkt op een aantal punten af op de voorschriften van het BPA Toemaattragel.

- *Afstand van 45° ten opzichte van zijperceelsgrens*

De kortste afstand tot de perceelsgrens bedraagt 6,67 m met een bouwhoogte van 8 m.

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

- *Bouwhoogte maximum 15 m (max. 5 % van de terreinopp.)*

Bouwhoogte voor 2,5 % van de terreinoppervlakte 19 m

- *De dakvorm is verplicht een hellend dak*

Het nieuwe volume wordt voorzien van een plat dak.

- *Reclamevoering max. 1 m²*

De letters en logo op de gevel zijde autosnelweg hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 65 m².

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Recent keurde de Vlaamse Regering ook het decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (zgn. Codextrein) goed. Hierin is opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning het vergunningverlenende bestuursorgaan *mag* afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Afwijkingen kunnen weliswaar niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden (art. 4.4.9/1 VCRO).

De afwijkingen op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

- Wat betreft de afstand tot de perceelsgrens gaat het om een beperkt gedeelte (ca. 13 m) waar de 45° niet wordt gerespecteerd, aangezien de zijperceelsgrens niet evenwijdig loopt met de zijgevel. Deze zijde grenst aan een spoorwegbedding, waardoor er geen negatieve impact is op het vlak van schaduw- of privacyhinder.
- De voorgestelde bouwhoogte is ruimtelijk te verantwoorden op deze plek. Het kantoorgebouw houdt overal voldoende afstand tot de perceelsgrenzen (> 45°-regel), zodat de impact voor de omwonenden minimaal is. Het gebouw vindt bovendien qua schaal aansluiting bij het omgevend infrastructuurlandschap. Vormgeving en architecturale uitwerking zijn aanvaardbaar en resulteren in een kwalitatief geheel. Aangezien de BPA-voorschriften niet het aantal bouwlagen, maar wel de bouwhoogte vastlegt, kan de afwijkende bouwhoogte in deze context als een beperkte afwijking worden beschouwd. Binnen de voorgeschreven bouwenveloppe (accent tot 15 m over max. 5% van de site oppervlakte) zijn in principe 5 bouwlagen mogelijk (te rekenen aan 3 m per bouwlaag). De specificiteit van het programma (bedrijfsactiviteiten) maakt evenwel dat de verschillende bouwlagen in dit geval hoger dan gewoonlijk worden uitgevoerd. Het geheel reikt evenwel tot 19 m ipv 15 m omwille van de hogere bouwlagen. Theoretisch gezien wordt het aantal bouwlagen met dit voorstel dus niet overschreden. Maar zelfs als het een afwijking op het aantal bouwlagen zou betreffen, kunnen we ons beroepen op art. 4.4.9/1 (VCRO), aangezien de afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

- Een hellend dak is gezien de hedendaagse context waar compact en energiezuinig bouwen voorop staat minder relevant. Ook de functies (bedrijvigheid) die in de volumes worden ondergebracht, lenen zich eerder tot volumes met platte daken. Bovendien zijn in de onmiddellijke omgeving enkel platte daken waarneembaar, wat de integratie eerder ten goede komt.
- De voorziene belettering is vrij grootschalig, maar staat in verhouding tot de schaal van het gebouw waartegen de elementen zijn bevestigd, alsook de inplanting van de gevel ter hoogte van de autosnelweg (zichtlocatie). De oppervlakte van reclamevoering blijft, ongeacht de relatief grote oppervlakte, beperkt ten opzichte van het totale geveloppervlak waartegen de elementen worden bevestigd (max. 10 % van het gevelvlak). Ten opzichte van de totale geveloppervlakte van het bedrijfsgebouw, waar verder geen reclame wordt aangebracht, bedraagt het aandeel belettering nog veel minder. Bovendien werd deze reclamevoering ook eerder al vergund (ref. 2009/587).
Aangezien verdere details ontbreken, wordt er van uit gegaan dat deze reclamevoering bestaat uit onverlichte belettering, rechtstreeks aangebracht op de gevel.

De afwijkingen leiden niet tot een oneigenlijke wijziging en voldoen aan de vooropgestelde visie van het BPA. Bovendien zijn de afwijkingen niet in strijd met de principes van goede ruimtelijke ordening.

5.2. Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp kan in overeenstemming worden gebracht met dit algemeen bouwreglement.

Voor de aspecten inzake verharding, hemelwater en groendak wordt verwezen naar de waterparagraaf.

5.3. Toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. De aanvraag is – voor zover kan worden nagegaan – in overeenstemming met de bepalingen ervan.

Volgend aandachtspunt wordt meegegeven:

Art. 28 : Onthaal balie

- Vrije vlakke draairuimte van 150 cm voor de balie.
- Verlaagd gedeelte balie = hoogte max 80 cm
 - Vrije ruimte onder balie = min 70 cm hoog x 90 cm breed en 60 cm diep.

Via bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat hieraan moet worden voldaan, voor zover dit niet het geval is.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging werd een openbaar onderzoek georganiseerd om volgende reden: afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Het openbaar onderzoek is gestart op 3 februari 2018. Het openbaar onderzoek is afgesloten op 5 maart 2018.

Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek is er 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- *Langsheen de noordelijke perceelsgrens is er geen bufferzone voorzien. Dit geeft aanleiding tot zowel visuele vervuiling als lawaaihinder naar de aangelanden.*
- *De torenkraan die op de plannen is aangeduid, staat op vandaag al op het terrein. Deze zorgt eveneens voor een visuele verstoring, maar ook lichthinder van de aanwezige reclame op de kraan.*

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- Het ontbreken van een bufferzone aan de noordzijde is een terechte opmerking. De voorliggende aanvraag is voldoende ingrijpend voor de gehele bedrijfssite dat dit het gepaste moment is om de omgevingsaanleg integraal aan te pakken en uitvoering te geven aan de voorschriften van het BPA. Via bijzondere voorwaarde wordt dan ook opgelegd om de zones voor buffergroen aan te leggen en in te richten conform de voorschriften. Concreet betekent dit voor de noordelijke grenzen een 10 m brede buffer en langs de westelijke grens een 5 m brede buffer. Deze buffers dienen te bestaan uit een dicht scherm van hoog- en laagstammig groen en gelijktijdig met de realisatie van deze vergunning te worden aangelegd (= het eerstvolgend geschikte plantseizoen).
- Er worden in het dossier geen gegevens opgenomen over de precieze hoogte van, noch exacte motivering voor de torenkraan. De aanwezigheid van de torenkraan is deels legitiem gelet op de aanwezige activiteiten (verplaatsen bouwmaterialen en –materieel). Zonder bijkomende motivering dient de hoogte evenwel beperkt te blijven tot de maximaal toegelaten hoogte volgens het BPA, zijnde 15 m. Het aanbrengen van (licht-)reclame op de kraan wordt niet toegestaan. In combinatie met de afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen (min. 45°) en het effectief realiseren van de bufferzones zal de negatieve impact op de omgeving voldoende beperkt blijven.

7. WATERPARAGRAAF

Hemelwater

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt in oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

*algemeen geplande toestand

-nieuwe waterdoorlatende verharding (1850 m²)

-nieuwe verharding van carwash (50 m²)

-nieuwe verharding (1857 m²)

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

- bestaande verharding (1857 m²) die nog niet is aangesloten op een hemelwater, infiltratievoorziening of buffervoorziening
- nieuwe plat dak (5494 m²) waarvan 623 m² wordt aangelegd als groendak
- hemelwaterput (50 m³)
- aangetoond nuttig gebruik (15 000 l/maand)
- buffervoorziening (246,5 m³)

* toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater.

Er wordt verhardingen (toegangsweg brandweer/parkings) voorzien, een gedeelte van deze verhardingen worden in waterdoorlatende materialen en ander deel niet (beton).

Conform artikel 12 van het algemeen bouwreglement dient het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verharding moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

- Alle voorziene parkings dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.
- De brandweerdoorgang achter het gebouw (thv de sporen) dient in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.
- De verharde oppervlaktes die niet dienst doen als toegangsweg of parking dienen maximaal onverhard te blijven.

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

In de aanstijp is een oppervlakte opgenomen voor de carwash (50 m²). Het water dat op dit gedeelte van de verharding (50 m²) valt dient aanzien te worden als afvalwater. Lozen van afvalwater is opgenomen in milieuvergunning (8223/E/1).

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 50 000 l voorzien. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 15 000 l/maand (= 300 m² aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd).

Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair, dienstkraan en de carwash.

Groendak

Volgens het ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Op die manier worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.

Gebouwen met een andere hoofdbestemming dan wonen zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond.

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 300 m², dit is maw de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

De bouwheer vraagt op basis van artikel 14 van het ABR een afwijking op de verplichting om een groendak aan te leggen.

Om af te wijken moet cumulatief aan volgende voorwaarden zijn:

- (1) Relatief weinig hergebruiksmogelijkheid van hemelwater.
- (2) Meerwaarde van een groendak voor de omgeving is klein.
- (3) Groendak is een significante meerkost.
- (4) Meerwaarde van een groendak voor het bedrijf is klein.

Er is niet voldaan aan alle voorwaarden. Er is een meerwaarde van een groendak ten opzichte van de bewoonde omgeving en het groendak kan een meerwaarde hebben voor het gebouw aangezien het niet een puur opslag loods is maar ook atelier, schrijnwerkerij, bureelruimte. Daarnaast kunnen PV-panelen gecombineerd worden met groendaken, dit levert zelfs voordelen op:

- rendementsverhoging tijdens de zomer van 5-10% dankzij de koeling van de zonnepanelen door het groendak,
- groendak vormt de ballast voor het zonnepanelen zodat geen bevestiging aan de onderconstructie nodig is en risico op dakdoordringing vermeden wordt,...).
- de nageschakelde infiltratie- of buffervoorziening mag de helft kleiner gedimensioneerd worden.

Aandachtspunt is wel een juiste plantenkeuze (schaduwminnend, lage planten om schaduw op de zonnepanelen te vermijden).

De afwijking wordt niet toegestaan. Er moet een groendak aangelegd worden van totaal 5 194 m².

Het dak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

De overloop van de hemelwaterput en het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening (GSV)

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op volgende verharde oppervlakten: Nieuwe verharde oppervlakten (dak + grond) + groendak/2 + bestaande verharding nog niet aangesloten op voorziening - 60 m² (hemelwaterput met hergebruik).

Er wordt verder gerekend met de aangeleverde oppervlakte voor de verharding/dakoppervlaktes (6551 m²). Echter dienen de oppervlaktes hier verkleint te worden, waardoor de infiltratievoorziening kleiner kan worden aangelegd.

De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 163,7 m³ en een oppervlakte van 262 m². De bouwheer voorziet een buffervoorziening van 246,5 m³.

De buffervoorziening bestaat uit een bestaande regenbuffertank van 10*20 m³ en buffering in de leidingen zelf 46,55 m³.

Er wordt een afwijking van de aanleg van een infiltratievoorziening gevraagd omwille van o.a. beperkte ruimte en grondwater op minder dan 1 m diepte.

De afwijking wordt niet toegestaan aangezien

- de grondwaterstand varieert van 0,55 m tot 1,5 m diepte, er is nog voldoende bodem boven de grondwaterstand om te infiltreren (vb voor een wadi moet maar 30 cm diep zijn)
- het betreft een nieuwbouw, met bijkomende terreinaanleg. Er is voldoende plaats om te voorzien in een infiltratievoorziening.
- de bestaande buffervoorziening van het vorige gebouw wordt hergebruikt, het zou bv mogelijk om deze bestaande buffervoorziening aan te passen naar een infiltratievoorziening.
- ook kan de infiltratievoorziening kleiner aangelegd worden dan in rekening werd gebracht, aangezien er een groendak dient voorzien te worden en de verharding dient beperkt te worden en voor een deel in waterdoorlatende verharding dient aangelegd te worden.

Om infiltratie toe te laten dient de maximale grondwatertafel dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.

Indien er een infiltratievoorziening in kratten wordt aangelegd:

Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratievoorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratiekratten in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijanten meegeteld worden. Beter is het om de kratten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Indien er een wadi wordt aangelegd:

Indien de wadi niet dieper dan 30 cm wordt aangelegd mag de volledige oppervlakte van de infiltratiekom worden ingerekend als infiltratieoppervlakte. Wordt de wadi dieper dan 30 cm aangelegd dan mogen enkel de schuine oppervlakten van de kom (deel boven de grondwatertafel en onder de overloop) ingerekend worden als infiltratieoppervlakte.

Er moet toestemming gevraagd worden aan de beheerder van de waterloop W&Z (VWW) voor de lozing op het oppervlaktewater. De beheerder zal ook voorwaarden vastleggen met betrekking tot het lozingsdebiet en de lozingsconstructie.

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

Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

De aanvraag wordt getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het project is voor een deel gelegen in mogelijks overstromingsgebied. Het hemelwater stroomt af naar de Vertakking De Pauw (beheer : W&Z).

De gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen en het algemeen bouwreglement van Stad Gent inzake hemelwater werd hierboven besproken.

Het project is mits toepassing van bovenstaande maatregelen verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van artikel 5,6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Onderhavig advies wordt verleend op basis van de gegevens uit het geoloket watertoets (<http://www.waterinfo.be>).

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA zijn voor wat betreft bestemming, volumes en inplanting voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Deze elementen werden eerder besproken (zie toetsing aan de wettelijke voorschriften) en behoeven dan ook geen verdere motivering.

Voor zover wordt voldaan aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag op deze aspecten in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder aangegeven is het mobiliteitsaspect een belangrijk afwegingscriterium inzake de toelaatbaarheid van de activiteiten. Om die reden wordt op dit aspect dieper ingegaan.

Het betreft het slopen van een loods (+4000m²) waarop een nieuwe loods (4355m²) en een nieuw kantoorgebouw (2520 m²) wordt gebouwd. Het reeds bestaande kantoorgebouw (1100m²) blijft bestaan en zal – op termijn – verhuurd worden. Het aantal parkeerplaatsen zal aanzienlijk stijgen waardoor een mobiliteitstoets werd gemaakt. Deze mobiliteitstoets werd eerder voorgelegd en beoordeeld door het Mobiliteitsbedrijf, al ging het toen uitsluitend over een beperkte uitbreiding en een kleinere oppervlakte (2000m²). Over deze nieuwe aanvraag heeft het Mobiliteitsbedrijf geen vooradvies gegeven.

Aangezien deze locatie zich in de Zuidelijk Mozaïek bevindt waar de verkeersdruk de draagkracht absoluut niet mag overschrijden, dient het aantal parkeerplaatsen beperkt te worden. Daarom hanteren we voor deze zone strengere autoparkeerrichtlijnen, nl. de minimum richtlijn van de witte zone -10% wordt de maximumrichtlijn.

Voetganger

De Ottergemsesteenweg is voorzien van voetpaden. De site is dus vlot en veilig bereikbaar voor voetgangers.

Fiets

- De Ottergemse steenweg heeft fietssuggestiestroken. De site is vlot bereikbaar met de fiets vanuit het stadscentrum en vanaf station Gent-Sint-Pieters.

- Er wordt in de mobiliteitstoets niets vermeld over het stimuleren van fietsgebruik, wat een gemiste kans is gezien de ligging (zie flankerende maatregelen).

- Aantal fietsenstallingen

* Voor kantoren in deze zone geldt de richtlijn van 2m² of bijhorend 2 fietsen per 100m². Voor opslagplaatsen is dit 0,9m² of 0,9 fietsen per 100m². In totaal moeten er bijgevolg 89 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de nieuwbouw kantoorgebouw en loods.

* Er wordt een zone voorzien voor 44 fietsen van 32m². Dit zijn 45 fietsparkeerplaatsen te weinig. Er staat wel dat het mogelijk is de module uit te breiden, wat bijgevolg noodzakelijk zal zijn.

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

- Uitvoering fietsenstalling:

* De fietsen zijn niet ingetekend dus het is bijgevolg niet duidelijk welk systeem er wordt gebruikt. Bovendien is het niet te zien of het om een overdekte en afgesloten constructie, wat noodzakelijk is voor fietsen die langdurig gestald worden.

* De fietsenstalling bevindt zich in een groenzone achter een rij autoparkeerplaatsen, wat niet conform de richtlijn is dat de fiets vlotter bereikbaar moet zijn dan de wagen.

Collectief vervoer

- Op 300m van het terrein kunnen buslijnen 65 en 67 genomen worden en op 450m buslijn 8.

- Station Gent-Sint-Pieters bevindt zich op 2,1km afstand van het project.

- Er bevinden zich meerdere (buurt)autodeelplaatsen in een straal van 1km rond het project.

- Het project is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Auto

- De site ligt vlakbij de afrit van de E17 en R4 en is dus vlot met de wagen te bereiken.

- Om hinder voor het woonweefsel langs de Ottergemsesteenweg te beperken, moeten personeel en bezoekers met de wagen aangeraden worden langs de rotonde Corneel Heymanslaan/Ottergemsesteenweg weg te rijden zodat ze zo snel mogelijk op het hogere wegennet komen. De omliggende woonbuurten worden op die manier niet belast.

- Parkeren

* Aangezien het parkeerterrein heraangelegd wordt is het belangrijk om het aantal parkeerplaatsen in kader van het totaalplaatje te bekijken (3620m² kantoor en 4355m² magazijn).

Rekening houdend met de locatie in de Zuidelijke Mozaïek geldt hier de strengere parkeerrichtlijn van de minimum richtlijn van de witte zone -10% wordt de maximumrichtlijn. Hierdoor mogen er maximum 113 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

* Er worden 109 parkeerplaatsen gerealiseerd. Wat binnen deze richtlijnen valt.

* Er is echter een mismatch tussen het aantal parkeerplaatsen aangegeven in de Mobiliteitstoets en het aantal getekend op de plannen. Het aantal parkeerplaatsen dient te worden berekend aan de hand van de parkeerrichtlijnen en niet aan de hand van de hoeveelheid werknemers.

Aangezien het aantal parkeerplaatsen dat wordt ingetekend, conform is met de parkeerrichtlijn, kan dit gunstig beoordeeld worden.

Flankerende maatregelen

Zoals reeds meegegeven in ons advies n.a.v. het eerste concept in maart 2017 valt te betreuren dat een mobiliteitsstudie werd gemaakt die zich nagenoeg volledig concentreert op de auto.

Momenteel zijn er volgens de studie 2 bedienden en 3 arbeiders die met de fiets komen. Het is net de uitgelezen kans om de zeer autogerichte modal split aan te pakken en in te zetten op meer duurzame vervoersmodi (bv. fietsvergoedingen, deelfietsen, ...). De opmaak van een bedrijfsvervoerplan is dan ook aangewezen. Onze consultant bedrijfsvervoersplannen kan hierin een ondersteunende rol spelen (björn.devriese@stad.gent).

De Ottergemsesteenweg is geklasseerd als een wijkverzamelweg met een maximum van 400 pae (personenauto-equivalent) per spitsuur (beide richtingen samen). Momenteel, zoals ook is aangetoond in de studie, is de druk hier al flink hoger. De totale belasting van de hele omgeving wordt dus nu al stevig op de proef gesteld. Het invoeren van de strengere parkeerrichtlijn in de Zuidelijk Mozaïek is een rechtstreeks gevolg van de huidige druk op de omgevingscapaciteit aldaar.

Het is dus, zoals eerder al aangehaald, noodzakelijk om ook in te zetten op alternatieven. Het autogebruik moet beperkt worden om de vlotte ontsluiting van de site én de wijk mogelijk te maken en ook in de toekomst te garanderen.

We geven ook mee dat de enige aanvaardbare ontsluitingsweg van en naar de site het rondpunt van Ottergemsesteenweg x Corneel Heymanslaan is. Dit is de kortste weg naar het hogere wegennet. In geen geval mag ontsloten worden langs de achterliggende woonwijken.

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

10. CONCLUSIE

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

OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek is er 1 bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wat betreft de bespreking van de bezwaren en het college maakt dit tot haar standpunt.

COLLEGEBSLISSING VAN 4 MEI 2018

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden**:

1. Voorwaarden inzake mobiliteit

- Er wordt benadrukt dat dit project enkel vergund wordt voor zover het aandeel parkeerplaatsen (109), zoals voorzien in deze aanvraag, toereikend is. Het is ontoelaatbaar dat enige parkeerbehoefte op andere locaties of op het openbaar domein wordt opgevangen.

- Stad Gent rekent er op dat de eigenaar/gebruiker alles in het werk zal stellen om het gebruik van alternatieve vervoersmodi (fiets, openbaar vervoer, te voet) maximaal te stimuleren. De specifieke bestemming voor de betrokken zone (bedrijven en dienstverlenende bedrijven) en de ligging in een gebied dat erg mobiliteitsgevoelig is (de zuidrand van de stad) maken dat het erg belangrijk is het autogebruik en –attractie van de site zoveel mogelijk terug te dringen. Dit kan alleen maar indien ALLE betrokken partijen werk maken van een duurzame modal split. Om dit te concretiseren dient een bedrijfsvervoerplan te worden opgemaakt.

- De enige aanvaardbare ontsluitingsweg van en naar de site is het rondpunt van Ottergemsesteenweg x Corneel Heymanslaan. Dit is de kortste weg naar het hogere wegennet. In geen geval mag ontsloten worden langs de achterliggende woonwijken.

- Er moeten minimaal nog 45 fietsen bijkomend verwezenlijkt worden voor de nieuwbouw kantoorgebouw en loods, naast de 44 aangeduid op het plan.

- De fietsparkeerplaatsen moeten comfortabel ingericht worden, conform de richtlijnen van Stad Gent. Bovendien moet de stalling overdekt en afgesloten zijn voor fietsen die langdurig gestald worden en duurzame verplaatsingen te stimuleren. De fietsenstalling moet vlotter bereikbaar zijn dan de wagen. Bijgevolg dient deze te worden ingeplant ter hoogte van de bedrijfstoegang (zie schematische aanduiding op plan).

2. De zones voor buffergroen dienen aangelegd en ingericht conform de voorschriften. Concreet betekent dit voor de noordelijke grenzen een 10 m brede buffer en langs de westelijke grens een 5 m brede buffer (zie aanduiding op inplantingsplan). Deze buffers dienen te bestaan uit een dicht scherm van hoog- en laagstammig groen en gelijktijdig met de realisatie van deze vergunning te worden aangelegd (= het eerstvolgend geschikte plantseizoen).

3. De torenkraan dient in hoogte beperkt te blijven tot maximaal 15m. Het aanbrengen van (licht-) reclame op de kraan wordt niet toegestaan.

4. De reclamevoering bestaat uit onverlichte belettering volgens de aangegeven maatvoering, rechtstreeks aangebracht op de gevel.

5. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 februari 2018 met kenmerk 029781-019/HH/.2017).

6. Voorwaarden inzake hemelwater

- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv - De Vlaamse Waterweg nv - afdeling Bovenschelde (advies van 23 maart 2018, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

-Alle voorziene parkings dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.

-De brandweerdoorgang achter het gebouw (thv de sporen) dient in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.

-De verharde oppervlaktes die niet dienst doen als toegangsweg of parking dienen maximaal onverhard te blijven.

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

-Er moet een groendak aangelegd worden van totaal 5 194 m². Het dak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

- Indien de verhardingen beperkt worden of aangelegd worden als waterdoorlatende verharding kan de infiltratievoorziening conform de gewestelijke verordening verkleind worden.

-Om infiltratie toe te laten dient de maximale grondwatertafel dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.

Indien er een infiltratievoorziening in kratten wordt aangelegd:

Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratiekratten in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanen meegeteld worden. Beter is het om de kratten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Indien er een wadi wordt aangelegd:

Indien de wadi niet dieper dan 30 cm wordt aangelegd mag de volledige oppervlakte van de infiltratiekom worden ingerekend als infiltratieoppervlakte. Wordt de wadi dieper dan 30 cm aangelegd dan mogen enkel de schuine oppervlakten van de kom (deel boven de grondwatertafel en onder de overloop) ingerekend worden als infiltratieoppervlakte.

-Er moet toestemming gevraagd worden aan de beheerder van de waterloop W&Z voor de lozing op het oppervlaktewater. De beheerder zal ook voorwaarden vastleggen met betrekking tot het lozingsdebiet en de lozingsconstructie.

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

7. De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 13 februari 2018, met kenmerk TPW-OL-2018932441) moeten strikt nageleefd worden.

8. De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (31 januari 2018) moeten strikt nageleefd worden.

9. De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 10 november 2017 met referentienummer 5206 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

10. De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, in het bijzonder artikel 28.

11. Openbaar domein

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen.

12. Riolering

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De private riolering dient daarom volledig op privaat domein geurdicht afgeschermd te worden van openbare riolering.

Het tegengaan van geurhinder als gevolg van de eigen private riolering dient ook volledig op privaat domein aangepakt te worden. Het is niet toegestaan hiertoe ingrepen te voorzien in het openbaar domein. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: <http://www.farys.be/richtlijngeurhinder>.

Voor de aansluiting van de privéwaterafvoer op het openbaar rioleringsstelsel moet u een aanvraag indienen. Dit kan:

- via de website: www.farys.be/rioolaansluiting-aanvragen
- per post: FARYS|TMVW, Stropstraat 1, 9000 Gent
- telefonisch: via het nummer 078 35 35 99.

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht. FARYS|TMVW voert het gedeelte van de werken op het openbaar domein uit. Als er een bestaande rioolaansluiting of wachtaansluiting aanwezig is, dan moet u deze verplicht gebruiken. Zowel de positie als de diepte van deze rioolaansluiting zijn bindend.

De aanvrager moet zich voor de aanleg van de privéwaterafvoer houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De privéwaterafvoer mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van FARYS|TMVW : tijdens een technische evaluatie ter plaatse worden zowel het aansluitpunt ter hoogte van de rooilijn als de diepte van de rioolaansluiting bekeken.

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 ter plaatse te laten infiltreren of in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.

Volgende **opmerkingen** worden gemaakt:

Uitzetten bouwlijn:

Na het uitzetten van de bouwlijn moet de aanvrager het aanvraagformulier overmaken aan de Dienst Coördinatie – Landmeetcel, Botermarkt 1, 9000 Gent óf door het aanvraagformulier digitaal op te sturen naar landmeetcel@gent.be. Na ontvangst van het aanvraagformulier tot controle van de bouwlijn/rooilijn zal de bevoegde stadsdienst instaan voor deze controle. Indien de bouwheer start met de werken alvorens het proces-verbaal van aflijning te hebben ontvangen, is hij geheel verantwoordelijk voor alle gedane kosten.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Voor deze inrichting is er een dossier bekend bij de dienst Milieu en Klimaat (8223/E/1).

De werken die beschreven worden in deze stedenbouwkundige aanvraag dienen mogelijks nog geregulariseerd te worden in een nieuwe aanvraag.

Afval

De verplichting om selectief te slopen en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Om gebouwen te slopen of te ontmantelen die geheel of gedeeltelijk een andere functie dan wonen hadden waarvan het bouwvolume groter is dan 1000 m³, is een sloopinventaris afvalstoffen vereist. Die sloopinventaris afvalstoffen wordt opgesteld in opdracht van de houder van de stedenbouwkundige vergunning. Deze is verantwoordelijk voor de keuze van een architect of een deskundige die over voldoende kennis beschikt van de afvalstoffen die bij het selectief slopen of ontmantelen zullen vrijkomen, en die de hoeveelheden van die afvalstoffen kan inschatten.

De sloopinventaris afvalstoffen dient deel uit te maken van de aanbestedingsdocumenten, de prijsvraag of de contractuele documenten. De houder van de stedenbouwkundige vergunning of degene die in zijn opdracht toezicht houdt op de werf, waakt erover dat de bepalingen uit de sloopinventaris worden nageleefd.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlare II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>.

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

Openbaar domein

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, 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.

De 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, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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).

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Art. 4.7.19. § 2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§ 3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, § 8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, § 2, van deze codex en artikel 4.2.6, § 2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§ 4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

BEROEPSMOGELIJKHEDEN

Art. 4.7.21. § 1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§ 2. Het beroep, vermeld in § 1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, derde lid;
- 5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat :

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid : de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na de startdatum van de aanplakking.

§ 4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§ 5. In de gevallen, vermeld in § 2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie: (IBAN: BE23 0910 0054 9491, BIC GKCCBEBB, met de volgende mededeling: 'beroep RO - Gent - NAAM BEROEPAANTEKENAAR - 4 mei 2018'.

§ 6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan het departement.

§ 7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§ 8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

UITTREKSEL UIT HET BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 24 JULI 2009 TOT REGELING VAN SOMMIGE ONDERDELEN VAN DE ADMINISTRatieve BEROEPSPROCEDURE INZAKE STEDENBOUWKUNDIGE OF VERKADELINGSVERGUNNINGEN

Art. 1. § 1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerdde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§ 2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, § 2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, § 4, tweede lid, en § 6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

VERVAL VAN DE VERGUNNING

Art. 4.6.2. § 1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen :

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, 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 of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 2. ...

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04267 Dig

§ 3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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 ruimtelijke ordening. 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.

Vanwege het college:

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)

Danny Van Campenhout
Adjunct-stadssecretaris

Sven Taeldeman
Schepen van Stadsontwikkeling, Ruimtelijke
Planning en Wonen