

RPSTED

De heer VEKEMAN Koen
Brusselsepoortstraat 37
9000 GENT

contactpersoon	uw kenmerk	dossiernummer	datum
Heidi Dhaene Tel. 09 266 78 17 heidi.dhaene@gent.be	-	2013/20293	14-FEB-2014

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning - beslissing

Geachte heer

Op 13 februari 2014 verleende het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan . Als bijlage ontvangt u een afschrift van deze vergunning.

Let op! In deze vergunning staan bijzondere voorwaarden die strikt moeten nageleefd worden.

Bovendien hebben wij de bouwheer gewezen op een aantal belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals de aanplakking van de beslissing, en een aantal verplichtingen, die nageleefd moeten worden en die in de tekst van de stedenbouwkundige vergunning terug te vinden zijn.

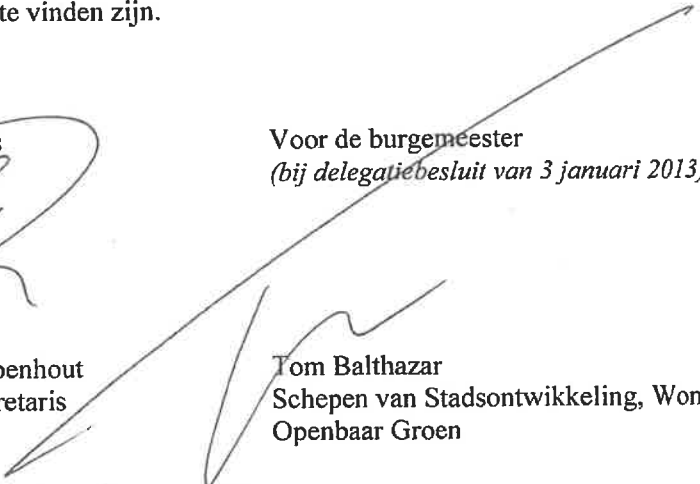
Hoogachtend

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 3 januari 2013)



Danny Van Campenhout
Adjunct-stadssecretaris



Tom Balthazar
Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en
Openbaar Groen

Bijlage: stedenbouwkundige vergunning

Bezoekadres

Administratief Centrum
Woodrow Wilsonplein 1
B-9000 Gent
Tel. + 32 9 266 78 90
Fax + 32 9 266 70 77
Internet www.gent.be

Openingsuren Loketten

Elke werkdag 08.00-13.00 uur
Woensdag ook 14.00-18.00 uur

Bereikbaar

Bus 5/6/16/17/18/19/50/52/
53/54/55/57/58/60/69/
70/71/72/73/74/76/77/78
Tram 21/22/40/41/42

Correspondentieadres

Stadhuis
Botermarkt 1
BE-9000 Gent

In uw antwoord graag
ons kenmerk vermelden

Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen

Gemeentenr.: 2013/20293-gm
20132333/GB-DDS-SC-HD
EPB-nummer: 44021_G_2013_215654

Formulier I

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door
ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 15 november 2013, werd ontvangen op 15 november 2013.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 november 2013.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Brusselsesteenweg 643, 9050 Gent-Gentbrugge en met als kadastrale omschrijving (afd. 22) sectie B nr. 200 R.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een eengezinswoning met gelijkvloerse handelsruimte.

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 13 februari 2014 verleende het college van burgemeester en schepenen u de stedenbouwkundige vergunning voor bouwen van een eengezinswoning met gelijkvloerse handelsruimte.
In deze stedenbouwkundige vergunning staan **bijzondere voorwaarden** die u strikt moet naleven.

Let op! Volgende handelingen of werken zijn uit de vergunning uitgesloten: **de uitkraging op de straathoek (eerste en tweede verdieping) kan om veiligheidsredenen niet aanvaard worden. Bijgevolg dient de voorgevellijn op de eerste en tweede verdieping de rooilijn te volgen. (zie bijzondere voorwaarden).**

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

2. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn geen andere relevante voorschriften van toepassing op deze aanvraag.

3. Externe adviezen

Voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen (20 december 2013, met kenmerk 411/B/BAV/2013/5908):

De vergunning kan verleend worden onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden en de algemene voorwaarden (als bijlage):

Bijzondere voorwaarden:

1. *Tijdelijke ingebruikname van het gewestdomein: maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke aanvraag via de gemeente.*
2. *Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg:*
 - a) *de grens van het openbaar domein ligt op 17,35m.*
 - b) *de rooilijn volgens plan nr B/6020 ligt op 17,35m.*
 - c) *de minimum bouwlijn valt samen met de rooilijn.*

Besluit:

Er wordt een gunstig advies verleend, gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden.

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

1. Beschrijving van de omgeving en de bouwplaats

De bouwplaats is gelegen langsheen de Brusselsesteenweg, een belangrijke invalsweg naar het centrum van Gent toe, waarlangs diverse functies liggen zoals wonen, handel, diensten en horeca.

De bebouwing in de omgeving bestaat uit panden met hoofdgebouwen van hoofdzakelijk 3 bouwlagen hoog, in mindere mate zijn er ook panden met 2 bouwlagen. Er komen zowel hellende als platte daken voor.

De bouwplaats bevindt zich op een korte straatwand van ca. 20m tussen de zijstraten Sint-Eligiusstraat en de Bruiloftstraat. Het betreft meer bepaald het hoekperceel met de Sint-Eligiusstraat.

Het hoekperceel heeft een oppervlakte van 66m², met een straatlengte van 5,9m langsheen de Brusselsesteenweg en 11,1m langsheen de Sint-Eligiusstraat. Het gebouw rechts van de bouwplaats (langs de Brusselsesteenweg), telt 2,5 bouwlagen met een zadeldak en het gebouw links telt 2 bouwlagen met een zadeldak.

De bouwaanvraag voorziet het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een nieuwbouw eengezinswoning met een gelijkvloerse handelszaak. Het gebouw neemt de volledige perceelsoppervlakte in.

Voor dit perceel is geen bouwmisdrif gekend.

De nieuwbouw voorziet op de gelijkvloerse bouwlaag en de eerste verdieping telkens een bouwlaag over de volledige perceelsoppervlakte. Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt de rooilijn met de hoekafsnijding gevolgd, op de eerste en tweede verdieping wordt de afgesneden hoek overbouwd, waarbij een vrije hoogte van 2,25m ten opzichte van het trottoirpeil voorzien wordt. De tweede verdieping heeft een diepte van 7,3m te meten vanaf de Brusselsesteenweg.

Het platte dak achter de tweede verdieping wordt deels als groendak en deels als dakterras ingericht.

Op de tweede verdieping komt eveneens een plat dak.

kroonlijst, dit is een beperkt hoogteverschil dat niet als ruimtelijk storend zal worden ervaren.

In de Sint-Eligiusstraat wordt een verlaging van 3 naar 2 bouwlagen voorzien, waarbij de kroonlijst gelijk komt met de kroonlijst van de aanpalende woning links en waardoor er een rustige overgang wordt gecreëerd.

De overgang van 3 naar 2 bouwlagen gebeurt op eenzelfde diepte als de overgang van het hoofd- naar het bijgebouw op het rechteraanpalende perceel, waardoor deze buur niet te sterk wordt ingebouwd. Het bouwen van 2 bouwlagen in de Sint-Eligiusstraat, houdt in dat de rechterscheidingsmuur moet worden opgehoogd, het aanpalende perceel wordt hierdoor wel meer ingebouwd dan in de bestaande toestand, maar gelet op de geringe perceelsbreedte van de bouwplaats, de gunstige oriëntatie (de rechterbuur zal geen zon worden ontnomen) en de wens om de straatwand op een degelijk manier af te werken, kan deze ophoging ruimtelijk wel aanvaard worden. Bovendien heeft de betreffende eigenaar geen bezwaarschrift ingediend.

Het terras op het platte dak van de eerste verdieping heeft bruikbare afmetingen om hierop een tafel en stoelen te kunnen plaatsen. Er zijn geen zichten mogelijk naar de linkeraanpalende en de zichten naar de rechteraanpalende worden beperkt door het aanleggen van een voldoende breed groendak dat niet beloopbaar is.

Het overkragen van de hoekafsnijding op de eerste en tweede verdieping reikt slechts 2,25m boven het trottoirpeil. Gelet op de geringe breedte van het trottoir, vormt dergelijke lage uitkraging een te groot risico voor aanrijding door hogere wagens. Deze geveluitkraging kan bijgevolg om veiligheidsredenen niet aanvaard worden. De voorgevellijn dient daarom op de eerste en tweede verdieping de rooilijn te volgen. De ramen die zich bevinden tegen de af te snijden hoek, dienen aangepast te worden zoals voorzien op de plannen (in rood aangeduid).

De handelszaak heeft een bruikbare oppervlakte en de ligging is geschikt voor het uitbaten van een handelszaak.

De woongelegenheden op de verdiepingen heeft voldoende woonkwaliteiten doordat deze beschikt over een garage/fietsenstalling, voldoende groot is, veel licht ontvangt en beschikt over een buitenruimte.

De handelszaak en de woongelegenheden zijn volledig gescheiden zodat er geen problemen kunnen ontstaan met betrekking tot de privacy.

Het bouwvolume en de architectuur zijn verantwoord in de omgeving, de nieuwbouw zal bijdragen aan een frissere uitstraling van de omgeving.

In conclusie kan gesteld worden dat de nieuwbouw ruimtelijk en architecturaal verantwoord is, er geen onaanvaardbare hinder ontstaat voor de aanpalende percelen en dat de woning en de handelszaak voldoende kwaliteiten hebben.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen, werd een openbaar onderzoek georganiseerd om volgende reden: art. 3, §3, 13°: mandelike muren bouwen / uitbreiden / afbreken.

bevinden tegen de hoek, dienen aangepast te worden zoals voorzien op de plannen (in rood).

2. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 december 2013 met kenmerk 07974-02/HH/2013).
3. Bijgaand advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen (advies van 20 december 2013, met kenmerk 411/B/BAV/2013/5908) moet strikt nageleefd worden.
4. Funderingsresten die vóór de rooilijn gelegen zijn moeten worden uitgebroken.
5. Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn zorgvuldig worden dichtgemaakt.

3) 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 procesverbaal van aflijning te hebben ontvangen, is hij geheel verantwoordelijk voor alle gedane kosten.

• **OPENBAAR DOMEIN**

- ❖ De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor gebeurlijke beschadigingen van de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen en de rijweg, te wijten aan de bouwactiviteit. Deze beschadigingen worden door de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen hersteld op kosten van de bouwheer.
De vergunninghouder moet contact opnemen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector Zuid, Braemkasteelstraat 29-45, 9050 Gent-Gentbrugge, om voor de aanvang der werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te maken van de omliggende trottoirs en wegenis.
- ❖ Na het beëindigen van de werken zal een oprit aangelegd/aangepast/uitgebroken worden door de zorgen van het Stadsbestuur op kosten van de bouwheer. Melding van het einde der werken moet gebeuren bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector Zuid, Braemkasteelstraat 29-45, 9050 Gent-Gentbrugge. Reeds aanwezige schade aan het overige trottoirgedeelte ten gevolge van private bouwwerken zal mede worden hersteld op kosten van de bouwheer.
- ❖ De gevelmuren die tegen de rooilijn worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte. Tot een diepte van 1,50m mag deze uitsprong maximum 15cm bedragen. Vanaf een diepte van 1,50m kan een grotere uitsprong worden toegestaan.
- ❖ Voor het wegnemen van de zich op de gevel bevindende distributiekabel en het terugplaatsen ervan na de voltooiing van de werken moet contact worden opgenomen met de netbeheerder van Telenet, nl. Mixtics, tel. 015 66 66 66.

BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§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 vijftiendertig 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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.

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 vervaltermijn 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.

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. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last

AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING - ONTVANGSTBEWIJS

Ondergetekende bevestigt op **15 november 2013** een dossier aanvraag om stedenbouwkundige vergunning te hebben ontvangen op naam van mevrouw Lydie Sieben, wonende Jules Persynstraat 3, 9050 Gent-Gentbrugge met betrekking tot bouwen van een eengezinswoning met gelijkvloerse handelsruimte op een perceel gelegen te 9050 Gent-Gentbrugge, Brusselsesteenweg 643, (afd. 22) sectie B nr. 200 R. Het dossier kreeg als kenmerk nr. **2013/20293**.

Verloop van de verdere procedure

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde gaat na of uw vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is en of de aanvraag moet openbaar gemaakt worden.

Het verdere verloop van de procedure geldt alleen ten aanzien van een ontvankelijke en volledige aanvraag. Als uw aanvraag niet ontvankelijk of niet volledig is verklaard, wordt de vergunningsprocedure immers stopgezet.

Als over de aanvraag geen openbaar onderzoek moet worden gevoerd, neemt het college van burgemeester en schepenen een beslissing binnen een vervaltermijn van 75 dagen.

In de andere gevallen neemt het college van burgemeester en schepenen een beslissing binnen een vervaltermijn van 105 dagen.

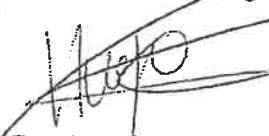
De vervaltermijn gaat in op de dag na deze waarop u het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek is verstuurd. Zij gaat echter ten laatste in op de dertigste dag na deze waarop u uw aanvraagdossier hebt ingediend (wanneer u geen melding van volledigheid en ontvankelijkheid hebt gekregen).

Indien geen beslissing wordt genomen binnen de vervaltermijn, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn (= stilzwijgende beslissing).

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt u binnen een ordetermin van tien dagen en per aangetekende brief bezorgd.

Zowel tegen de uitdrukkelijke beslissing als tegen de stilzwijgende beslissing kunt u beroep aantekenen bij de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen.

Dat beroep stuurt u gelijktijdig met een aangetekende brief naar de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, Gouvernmentstraat 1, 9000 Gent, en naar het college van burgemeester en schepenen, Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent. Dit moet binnen de 30 dagen na datum van de kennisgeving van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing.



Erna Huyghe
Administratief medewerkster

Bezoekadres

Braemkasteelstraat 45

9050 Gent-Gentbrugge

Tel. 09 268 24 50

E-mail

district.gentbrugge@gent.be

Internet www.gent.be

Openingsuren

Elke werkdag 08.00-13.00 uur

Woensdag ook 14.00-18.00 uur

Bereikbaar

Trolleybus 3

Bus 9/20

Tram 22

Postadres

Stadhuis

Botermarkt 1

BE-9000 Gent

RPSTED
23 DEC. 2013 ~~DA~~



agentschap
Wegen en Verkeer

Het college van burgemeester en schepenen van
en te

9000 GENT

district Gent

Walstraat 101

9050 Gentbrugge (Gent)

Tel. 09/210.12.71 - Fax 09/231.12.50

uw bericht van
03/12/2013

uw kenmerk
2013/2013

ons kenmerk
411/B/BAV/2013/
5908

bijlagen
1

vragen naar / e-mail

Niki Eerebout
niki.eerebout@mow.vlaanderen.be

telefoonnummer

09/210.12.21

datum

20/12/2013

Betreft: Advies inzake de aanvraag tot bouwen

aanvrager : Lydie Sieben
Jules Persynstraat 3
9050 GENTBRUGGE

ligging van het perceel :

gewestweg Nr N9
vak : BRUSSEL - GENT - BRUGGE - OOSTENDE
gemeente : 9050 GENTBRUGGE
kadastrale gegevens : Afd. 22 Sectie B Nr. 200R
straat : Brusselsesteenweg 643
tussen de kilometerpunten 50.285 - 50.291 / rechts

werkzaamheden : Bouwen van een eengezinswoning met gelijkvloerse handelsruimte

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van mijn afdeling.
Gelieve mij een afschrift van de vergunning toe te sturen.

De vergunning kan verleend worden onder de hiernavolgende bijzondere
voorwaarden en de algemene voorwaarden (als bijlage):

ALGEMENE VOORWAARDEN

- 1.- Op het vlak van de voorgevel mag geen voorbouw (uitsprong) komen, die de hieronder vermelde grenzen overschrijdt:
 - a) verhoogde voetpaden (trottoirs) of bermen
Tot op 2,10 m hoogte vanaf het trottoirniveau worden geen uitbouwsels geduld die meer dan 0,20 m voorbij de rooilijn reiken.
Deuren en vensters mogen bij het openen niet buiten het gevelvlak komen. Boven 2,10 m hoogte mag geen enkel uitbouwsel meer dan één meter voorbij de rooilijn, en nooit verder dan tot op 0,50 m van het verticaal vlak door de trottoirband reiken.
 - b) Niet verhoogde voetpaden en bermen
Tot op 5,50 m hoogte, gemeten vanaf het voetpadniveau, zijn uitbouwsels enkel toegelaten voor zover ze niet meer dan 0,20 m voorbij de rooilijn reiken en het gebouw ten minste 1 m achteruit staat ten opzichte van de rand van de eigenlijke rijbaan.
Boven 5,50 m zijn uitbouwsels toegelaten voor zover ze niet reiken tot op 0,50 m van het verticale vlak door de rand van de eigenlijke rijbaan.
- 2.- Het peil van de voet van het gebouw, d.w.z. de snijlijn van de voorgevel met het toekomstig aansluitend natuurlijk terrein wordt aangegeven in de bijzondere voorwaarden en is bepaald volgens de hoogte van het definitief trottoir of de uiterste rand van de verharding.
- 3.- De eventueel in het trottoir of in de berm te maken openingen voor het verlichten en verluchten van de kelderverdieping of voor het opslaan van brandstoffen worden toegelaten binnen de door de gemeenteraad voorgeschreven afmetingen, zonder dat ze evenwel meer dan 0,40 m de voorgeschreven rooilijn mogen overschrijden en zonder breder te mogen zijn dan 0,65 m. Deze openingen moeten op de hoogte van het trottoir of de berm afgesloten worden door middel van een stevig deksel van metaal, beton of glasbeton met een effen, niet glibberig oppervlak. Indien het deksel opengewerkt is, mag de afstand tussen de staven niet meer dan 0,015 m bedragen. De hardstenen of betonnen omrandingen, samen met de deksels, moeten volkomen gelijk liggen met het bovenvlak van het trottoir of de berm.
- 4.- Er mogen geen inritten voor voertuigen worden aangelegd tegenover bestaande bomen van de weg.
- 5.- Het peil der dorpels van de deuren, poorten of van het om het even welke toegang ten opzichte van het peil van het voetpad of de uiterste rand van de verharding, wordt aangegeven in de bijzondere voorwaarden (1°). Indien dit peil niet gevolgd wordt, kan de eigenaar bij een eventuele wijziging van het lengteprofiel van de weg, geen aanspraak maken op enige vergoeding voor aanpassing van deuren, poorten en andere toegangen.
- 6.- De afdekking van afsluitingsmuren moet zo ontworpen worden dat het daarop vallende water naar het privé-domein afvloeit.
- 7.- De ontworpen werkzaamheden worden zo uitgevoerd dat ze de afwatering van de weg nooit hinderen.
- 8.-
 - a) Materialen of andere voorwerpen, die moeten dienen voor de ontworpen werkzaamheden, mogen op het trottoir of de berm van de weg gestapeld worden overeenkomstig de voorschriften van de gemeenteverordening.
 - b) Bij ontstentenis van een gemeenteverordening moet de opslagplaats zich beperken tot de breedte van het eigendom, met een in de bijzondere voorwaarden te bepalen maximumdiepte (4°). Die opslagplaats moet op minstens 1,50 m hoogte stevig afgesloten zijn. De stapels mogen slechts gedurende de strikt noodzakelijke tijd blijven liggen. Ze worden niet meer geduld na voltooiing, het staken van de werkzaamheden of tijdens de schorsing ervan.
 - c) De stapels mogen nooit de afwatering van de weg belemmeren en moeten 's nachts verlicht zijn.
 - d) De vergunninghouder is steeds aansprakelijk voor de ongelukken en moeilijkheden die de stapels eventueel zouden kunnen veroorzaken.
 - e) Bij ontstentenis van een gemeenteverordening mogen geen materialen of andere voorwerpen, die moeten dienen voor de ontworpen werkzaamheden, op het trottoir of de berm van de weg gestapeld worden.
- 9.- Het staat de vergunninghouder vrij het terrein tussen de buitenrand van de berm en de voor het gebouw vastgestelde rooilijn aan te vullen tot op de hoogte van de berm, maar hij is dan ertoe gehouden op de eerste vordering van de Vlaamse Overheid, Wegen en Verkeer, een duiker ter lengte van dat gebouw aan te leggen.
- 10.- De vergunninghouder mag de sloot pas dempen nadat hij daarin een duiker gebouwd heeft. Hij moet daarvoor eerst een vergunning in de vereiste vorm aanvragen aan de Vlaamse Overheid, Wegen en Verkeer.



Departement Brandweer
Preventie

RPSTED

11 DEC. 2013

BRANDPRE

Dienst Stedenbouw
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent

contactpersoon	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
Heidi Heremans Tel. 09 268 88 56 Fax 09 268 88 58 Heidi.Heremans@gent.be	2013/20293 - sector 3 (HdH)	07974-02/HH/2013	04 december 2013

Brandpreventieverslag: voorschriften bij het bouwen van een eengezinswoning met gelijkvloerse handelsruimte
Bouwplaats: Brusselsesteenweg 643, 9050 Gentbrugge

Bezoekadres
Brandweerkazerne
Roggestraat 70
9000 Gent
Tel. 09 268 88 55
Fax 09 268 88 43
E-mail

brandweer.preventie@gent.be
Internet www.brandweergent.be

Openingsuren
Enkel op afspraak

Bereikbaar
Bus 5/52/53/54/73
(halte Wondelgembrug)
Tram 1
(halte Edmond van
Beverenplein)

Correspondentieadres
Departement Brandweer
Administratie
Stadhuis
Botermarkt 1
9000 Gent

Bouwhaar: Sieben Lydie
Jules Persynstraat 3
9050 Gentbrugge

Architect: Vekeman Koen
Brusselsepoortstraat 37
9000 Gent

Algemene gegevens:

- historiek: voorbesproken
- aard / bestemming: handelsgelijkvloers met bovenliggende eengezinswoning
- klasse gebouw: type 2: zelfredzaam en slapende bezetters
- inplanting en toegangswegen: gelegen aan de openbare rijweg (hoekperceel) woonentiteit bereikbaar voor de voertuigen van de brandweer

- hoogte:
= afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de hoogste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweer bruikbare wegen omheen het gebouw

h < 10 m

- aantal bouwlagen: 3 bovengrondse bouwlagen
- bestemming per bouwlaag: 0 handelsruimte + garage, 0/+1/+2: eengezinswoning
- structuren: massief
- dak: plat

geadresseerde

ons kenmerk
07974-02/HH

datum
04 december 2013

bladnummer
3

ONVERMINDERD DE BEPALINGEN UIT DE HIERBOVEN VERNOEMDE REGLEMENTERINGEN
MOETEN DE HIerna VERMELDE MAATREGELEN UITGEVOERD ZIJN OP HET OGENBLIK DAT
HET GEBOUW IN GEBRUIK WORDT GENOMEN:

Aandachtspunten en extra te treffen maatregelen:

A. BOUWTECHNISCHE MAATREGELEN

1. Inplanting

De scheidingswanden met aanpalende gebouwen moeten REI 60 hebben.

2. Compartimentering

Volgende compartimenten zijn te onderscheiden:

- de eengezinswoning,
- de gelijkvloerse handelsruimte
- de garage

Een compartiment wordt gevormd door wanden EI 60, of REI 60 wanneer ze dragend zijn, en deuren EI₁ 30.

3. Voorschriften voor sommige bouwelementen

3.1. Bescherming tegen brand van leidingdoorgangen

Wanneer leidingen dwars door constructie-elementen met een brandweerstand gaan moeten de openingen die achterblijven na het aanleggen van de leidingen afgedicht worden met inachtneming van de graad van brandweerstand van het doorboorde constructie-element.

Leidingen zoals buizen, profielen, kabelbanen, gebundelde leidingen, enz. die in constructie-elementen met een bepaalde brandweerstand dringen moeten binnenin afgedicht worden in overeenstemming met de graad van brandweerstand van het niet doorboorde constructie-element. Aan de buitenkant moeten ze afgedicht worden zoals hierboven beschreven. De bepalingen van bijlage 7 'Gemeenschappelijke bepalingen', zijn van toepassing.

geadresseerde

ons kenmerk
07974-02/HH

datum
04 december 2013

bladnummer
5

3.6. Groendaken

Groendaken moeten voldoen aan artikel 8.4. van bijlage 5/1 van de basisnormen brandveiligheid.

De substraatlaag is minimum 3 cm dik. Indien de substraatlaag een dikte heeft van minder dan of gelijk aan 10 cm, bevat het substraat maximum 20 % organische stoffen.

3.7. Brandwerende deuren

Brandwerende deuren (Rf-deuren) moeten voldoen aan het KB van 13/06/2007.

4. Tellers

De gasafsluiter van de ganse binneninstallatie, al of niet in combinatie met de gasteller(s), moet in de onmiddellijke nabijheid van de toegang tot het gebouw worden voorzien. Deze plaats moet, ten behoeve van de hulpdiensten, op een duidelijke wijze gesignaleerd worden door middel van een zwartomrande gele waarschuwingsdriehoek waarin de letters "GAS" zijn aangebracht. Deze gasafsluiter mag vervangen worden door een afsluitkraan buiten het gebouw (in het voetpad) die moet aangeduid worden door middel van een signalisatiebord.

De gasteller(s) moet(en) in een ruimte (of kast) worden opgesteld die beschikt over een efficiënte en bestendige natuurlijke bovenverluchting (minimaal 150 cm²). Deze bovenverluchting bevindt zich in het hoogste deel van deze ruimte (of kast) en mondt uit:

- hetzij rechtstreeks in de buitenlucht (eventueel via een verluchtungskanaal)
- hetzij in een gemeenschappelijke ruimte die een rechtstreekse verbinding naar buiten heeft.

geadresseerde

ons kenmerk
07974-02/HH

datum
04 december 2013

bladnummer
7

B. UTRUSTING VAN GEBOUWEN

De hierna vermelde uitrusting van het gebouw is noodzakelijk voor het gebruik en de uitbating van het gebouw, in overeenstemming met de aan de brandweer medegedeelde bestemming: handelspand

1. Blusmiddelen

Een draagbare snelblusser (minstens 1 bluseenheid), geschikt voor typevuurhaarden A-B-(C) en die beantwoordt aan de normen NBN EN 3-3, 3-6 en 3-7, moet gemakkelijk bereikbaar en goed zichtbaar opgehangen worden in de handelsruimte.

Blustoestellen moeten jaarlijks op hun goede werking worden nagezien conform de voorschriften uit de norm NBN S21-050 - "Inspectie en onderhoud van draagbare brandblussers".

2. Veiligheidsverlichting / paniekverlichting

Er moet veiligheidsverlichting voorzien worden in de handelsruimte. Ze bestaat uit een evacuatieverlichting die moet toelaten het gebouw veilig te kunnen verlaten en het gebruik van de aanwezige brandbestrijdingsmiddelen mogelijk te maken.

3. Signalisatie

De plaats van de (nood)uitgang moet worden aangeduid conform de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk. De aanwijzingen moeten zichtbaar zijn bij veiligheidsverlichting.

De vleugels van glazen deuren moeten een merkteken dragen dat volstaat om zich rekenschap te geven van hun aanwezigheid.

geadresseerde

ons kenmerk
07974-02/HH

datum
04 december 2013

bladnummer
8

4. Branddetectie

Elke bouwlaag van het gebouw moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

C. KEURING TECHNISCHE INSTALLATIES

CONTROLE van de UITVOERING van de voorgeschreven maatregelen. Wet van 30/7/79
Door de bouwheer aan de brandweer voor te leggen attesten, berekeningen, controleverslagen:

- ⇒ Attest van schrijnwerker i.v.m. de conforme plaatsing t.o.v. plaatsingsvoorschriften van de brandwerende deuren + plan met aanduiding geplaatste branddeuren.
- ⇒ Attest van aannemer of architect dat de wanden de vereiste brandweerstand bezitten
- ⇒ Attest van aannemer of architect dat alle leidingdoorgangen brandwerend werden beveiligd.
- ⇒ Attest van aannemer of architect dat de structurele elementen de vereiste brandweerstand bezitten.
- ⇒ Attest van aannemer of architect dat de dakstructuren de vereiste brandweerstand bezitten of dat het dak is beschermd met een brandwerend bouwelement.
- ⇒ Attest brandklasse dakbedekking.
- ⇒ Attest keuring elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme, volgens de voorschriften van het AREI.
- ⇒ Attest keuring veiligheidsverlichting
- ⇒ Attest keuring gasinstallaties en conformiteit met NBN D51-003 en 004 (indien van toepassing)

Met de meeste hoogachting



ing. Heidi Heremans
technicus brandvoorkoming
afdelingshoofd preventie



ir. C. Van De Voorde
luitenant-kolonel
officier-dienstchef

geadresseerde

ons kenmerk
07974-02/HH

datum
04 december 2013

bladnummer
6

Indien de gastellers samen met de elektriciteitsmeters in eenzelfde ruimte (of kast) worden geplaatst, moet aan de volgende voorschriften worden voldaan:

- de elektriciteitsmeters mogen niet boven de gastellers worden geplaatst;
- de elektriciteitsmeters en hun toebehoren moeten een beschermingsgraad IP40 hebben.


De gasteller(s) ma(o)g(en) nooit in een stookplaats, slaapkamer, badkamer of toilet worden geplaatst.

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

Met de meeste hoogachting



ing. Heidi Heremans
technicus brandvoorkoming
afdelingshoofd preventie



ir. C. Van De Voorde
luitenant-kolonel
officier-dienstchef

geadresseerde

ons kenmerk

07974-02/HH

datum

04 december 2013

bladnummer

4

3.2. Structurele elementen

De structurele elementen moeten R60 hebben.

Nota: stalen en houten elementen voldoen hier niet aan, tenzij ze op gepaste wijze brandwerend worden beschermd.

Bij houtskeletbouw dient er te worden aangetoond dat het houtskelet als structuur de vereiste brandweerstand bezit.

3.3. De dakstructuur

De dakstructuur moet een stabiliteit bij brand hebben van R30 of worden beschermd door een bouwelement met EI30.

3.4. Gevels

De gevelbekledingen van de lage gebouwen vertonen klasse D-s3,d1 conform bijlage 5/1 van het KB van 12/07/2012.

Een maximum van 5 % van de zichtbare oppervlakte van de gevels is niet onderworpen aan deze vereiste.

3.5. Platte daken, balkons, galerijen, terrassen

De producten voor de dakbekleding van platte daken, balkons, galerijen, terrassen vertonen de kenmerken van de klasse Broof (t1).

Indien de beglaasde gevels van een gebouw uitsteken boven bouwwerken, al dan niet met inbegrip van uitspringende daken, luifels, uitkragende delen of andere dergelijke toevoegingen, dan vertonen de eindlaagmaterialen van de dakbedekking van deze bouwwerken de reactie bij brand die bepaald is in punt 8.1. van bijlage 5/1 van de basisnormen brandveiligheid, over een afstand, te tellen vanaf de voet van de gevels van ten minste 6 m.

geadresseerde

ons kenmerk

datum

bladnummer

07974-02/HH

04 december 2013 2

Toepasselijke reglementering en normen:

Het project moet o.a. voldoen aan volgende reglementeringen:

- **K.B. 07/07/1994 - bijlage 1-2/1-5/1-7**, laatst gewijzigd bij KB van 12/07/2012
Het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen - gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 18/12/1996, 19/12/1997, 04/04/2003, 13/06/2007, 12/07/2012 - is van toepassing op betreffend bouwdoosier. Dit KB kadert in de wet van 30 juli 1979, gewijzigd bij de wet van 22 mei 1990.
De conventionele hoogte van het gebouw, zijnde de afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de bovenste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweertuigen bruikbare wegen omheen het gebouw, bedraagt minder dan 10m. Het gebouw behoort dus tot het type "Lage Gebouwen" ($h < 10$ m) en moet bijgevolg voldoen aan alle voorschriften uit de bijlagen 1, 2/1, 5/1 én 7 van dit KB.
- **Decreet houdende de Vlaamse wooncode van 15/07/1997 en wijzigingen,**
- **Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1/6/2012,**
- **ARAB en CODEX,**
- **Stedenbouwkundige verordening stad Gent - algemeen bouwreglement, gecoördineerde tekst**
- **AREI.**
- **NBN EN 3-3 "Brandbestrijding - Draagbare blustoestellen - Deel 3: Bouw, drukbestendigheid, mechanische beproeving"**
- **NBN EN 3-6 "Draagbare blustoestellen - Deel 6: Beschikkingen inzake de vaststelling van de overeenkomstigheid van draagbare blustoestellen",**
- **NBN EN 3-7 "Draagbare blustoestellen - Deel 7: Eigenschappen, prestatie-eisen en beproevingsmethoden"**
- **EN 50172 "Noodverlichtingssystemen voor vluchtwegen"**
- **NBN EN 1838 "Toegepaste verlichtingstechniek - Noodverlichting"**
- **NBN EN 60598-2-22 "Verlichtingsarmaturen - Deel 2-22: Bijzondere eisen - Verlichtingsarmaturen voor noodverlichting"**
- **NBN C 71-100 "Elektrische verlichtingstoestellen en toebehoren - Veiligheidsverlichting - Installatieregels en instructies voor de controle en het onderhoud"**
- **NBN B61-001 "Stookafdelingen en schoorstenen"**

- 11.- Het lozen van huishoudwater in de wegsloot wordt geduld indien er geen riolering bestaat en op voorwaarde zich te schikken naar de wetten en verordeningen op de openbare hygiëne en eventueel de plaatselijke politieverordeningen.
Dit recht op afvoer naar de openbare weg gaat nochtans niet zover, dat ongezonde of hinderlijke toestanden mogen geschapen worden door slijkvormende, rotbare afvalstoffen. Dat is te vermijden door in de afvoerleidingen een slijk- en vetafscheiding in te schakelen.
- 12.- De langs- en dwarshellingen van de wegberm mogen niet gewijzigd worden zonder voorafgaande vergunning van de Vlaamse Overheid, Wegen en Verkeer.
- 13.- Tengevolge van de voorgestelde rooilijn kan het voorkomen dat een perceel grond, af te nemen van het eigendom van de vergunninghouder, bij de openbare weg gevoegd wordt of omgekeerd, dat behoort tot de openbare weg en bij het eigendom van de vergunninghouder gevoegd dient te worden. Deze transactie wordt pas behandeld bij de verwezenlijking van de voorgestelde rooilijn.
Tot op dat ogenblik wordt het onderhoud en de aanleg van de volledige in punt 4.- bedoelde strook door de particulier uitgevoerd.
Het eigendom mag zolang worden afgesloten op de grens van het openbaar domein, maar uitsluitend door middel van een voorlopige afsluiting.
- 14.- De geldigheidsduur van onderhavig advies is beperkt tot twee jaar.
- 15.- De goedgekeurde plans, alsmede de bouwvergunning met de bijbehorende adviezen, moeten steeds op de bouwplaats voorhanden zijn en bij iedere vordering van de bevoegde ambtenaren voorgelegd kunnen worden.
- 16.- De vergunninghouder mag de werkzaamheden maar aanvangen nadat hij van de districtschef van Wegen en Verkeer de daartoe nodige aanwijzingen heeft ontvangen.
- 17.- Dit adviesformulier beperkt zich tot de voorschriften betreffende de rooilijn, de bouwvrije zone en de zone van achteruitbouw. Het ontheft de belanghebbende niet zich te richten naar de wetten en voorschriften, zowel algemene als plaatselijke, inzonderheid naar de bepalingen van de wet inzake de Ruimtelijke Ordening en Huisvesting.
- 18.- Het peil van de dorpels dient boven de kruin van de weg gesitueerd te zijn.



BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Tijdelijke ingebruikname van het gewestdomein : maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke aanvraag via de gemeente.
2. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg:
 - a) de grens van het openbaar domein ligt op 17,35m .
 - b) de rooilijn volgens plan nr B/6020 ligt op 17,35m.
 - c) de minimum bouwlijn valt samen met de rooilijn.

BESLUIT :

Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met algemene en bijzondere voorwaarden.

Ing. Niki Eerebout
adjunct van de directeur
districtschef beheer

()

()

uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§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 MET BETREKKING TOT DE PRIVACY

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 3 januari 2013)

Danny Van Campenhout
Adjunct-stadssecretaris

Tom Balthazar
Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en
Openbaar Groen

voor eensluidend verklaard afschrift



Danny Van Campenhout
Adjunct-stadssecretaris

5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop 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 deze van aanplakking.

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

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 (rekeningnummer 091-0005494-91, met de volgende mededeling: '*beroep RO - Gent - NAAM BEROEPAANTEKENAAR - 13 februari 2014*').

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

§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

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 beweerde 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende

- ❖ *Het op de gevel bevestigde straatnaambord moet voor de aanvang van de werken omzichtig worden afgenomen en overgemaakt aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector Zuid, Braemkasteelstraat 29-45, 9050 Gent-Gentbrugge.
Deze dienst zal dit bord terugplaatsen na de voltooiing van de werken.*
- **RIOLERING**
 - ❖ *De afvoer van het regen- en afvalwater moet op kosten en risico van de bouwheer, hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting binnen het eigendom uitgevoerd worden. 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 50cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Onder geen enkele voorwaarde zal het Stadsbestuur aansprakelijk kunnen gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.*
 - ❖ *De interne riolering moet zo ontworpen worden dat er in de toekomst kan aangesloten worden met een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moet het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA en DWA afvoeren naast elkaar worden aangeboden (tussen 40 en 60cm afstand). Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.*
 - ❖ *Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.*
- **AANSLUITING OP DE RIOLERING**
 - ❖ *De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte gelegen op het openbare domein, uitgevoerd door de zorgen van TMVW. Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting moet worden ingediend bij TMVW, Stropkaai 14 te 9000 Gent (Aquafoon 078 35 35 99).
De buis waarop de aansluiting naar de openbare riolering moet gerealiseerd worden, moet dusdanig geplaatst zijn dat de uitvoering van een spiemofverbinding of krimpstofverbinding mogelijk is en moet voorzien worden in buizen van een BENOR-merk van het materiaaltipe:
 - ofwel gresbuizen volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter;
 - ofwel PVC-buizen voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.*
 - ❖ *Deze buis mag enkel geplaatst worden nadat de vertakking is gerealiseerd.*

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

Het openbaar onderzoek is gestart uiterlijk binnen de 10 dagen na de afgifte van volledigheidsbewijs, namelijk op 9 december 2013. Het openbaar onderzoek is afgesloten op 8 januari 2014.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

5. De waterparagraaf

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied wordt veroorzaakt.

6. Project-m.e.r.-screening

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR Voorwaardelijk gunstig. Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en met de goede ruimtelijke ordening.

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 dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

COLLEGE BESLISSING VAN 13 FEBRUARI 2014

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:

I. Het college van burgemeester en schepenen staat de bouwheer toe af te wijken van de voorschriften van het algemeen bouwreglement, met name van artikel 13: het college stelt de bouwheer vrij van de verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput.

II. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

- 1) 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;
- 2) De vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden**:
 1. *De geveluitkraging op de straathoek (eerste en tweede verdieping) kan om veiligheidsredenen niet aanvaard worden. Bijgevolg dient de voorgevellijn op de eerste en tweede verdieping, de rooilijn te volgen. De ramen die zich*

Het oprichten van de nieuwbouw vereist geen aanpassing aan de perceelsgrens met de linkeraanpalende. De perceelsgrens met de rechteraanpalende wordt wel opgehoogd van 3,1m naar 5,7m ten opzichte van het maaiveld van de rechterbuur. Op de gelijkvloerse bouwlaag komt aan de zijde van de Brusselsesteenweg een handelszaak met een oppervlakte van 37m². Deze handelszaak heeft een eigen inkom in de Sint-Eligiusstraat. Uiterst links op het perceel wordt in de Sint-Eligiusstraat een garage/fietsenberging ondergebracht. De inkom naar de woongelegenheden die zich op de verdiepingen bevindt, ligt aan de zijde van de Brusselsesteenweg. De woongelegenheden bevinden zich volledig op de eerste en tweede verdieping. Op de eerste verdieping worden de dagleefruimten, een bergruimte en een wc ingericht, op de tweede verdieping komen 2 slaapkamers en een badkamer. De nieuwbouw wordt opgetrokken in een eenvoudige hedendaagse bouwstijl met grijs-witte parementsteen.

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 13 van dit reglement. Dit artikel verplicht de plaatsing van een hemelwaterput bij nieuwbouw of bij verbouwingen van het gelijkvloers en/of de kelder die voor gevolg hebben dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast.

Het college van burgemeester en schepenen kan bij gemotiveerde beslissing een afwijking van bovenstaande verplichting toestaan, indien het technisch niet mogelijk is om een hemelwaterput te plaatsen.

De bouwheer vraagt een afwijking voor het plaatsen van een hemelwaterput, gezien de plaatsing technisch te ingrijpend is: het perceel is namelijk volledig bebouwd. Het argument kan gevolgd worden, de afwijking wordt toegestaan, er dient geen hemelwaterput te worden geplaatst.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid is niet van toepassing op deze aanvraag.

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

Voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweerdienst (07974-02/HH/2013).

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het bestaande gebouw heeft geen architecturale, esthetische of historische waarde die een reden kan zijn om het bestaande gebouw te behouden.

Het voorzien van een bebouwing over de volledige oppervlakte van het perceel is aanvaardbaar: op deze wijze kan een degelijke aansluiting worden voorzien met de bebouwing langs de Brusselsesteenweg en de bebouwing in de Sint-Eligiusstraat.

Het bouwvolume houdt rekening met de bouwhoogten van de aanpalende gebouwen. Langs de Brusselsesteenweg werd gekozen voor een bouwhoogte van 3 bouwlagen, wat een bouwhoogte is die het meest voorkomt bij de bebouwing in de omgeving langs deze steenweg. De kroonlijsthoogte is 70cm hoger dan de aangrenzende

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 4 februari 2014.

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

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Bouwen van een eengezinswoning met gelijkvloerse handelsruimte.

VERGUNNINGENHISTORIEK

2012/20271: Weigering van 7 februari 2013 voor het slopen van een leegstaande eengezinswoning.

WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

1. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

1.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen - plannen van aanleg

Het bouwperceel ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent, definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005.

Het bouwperceel ligt niet binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Bijgevolg is de bestemming volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (Koninklijk Besluit van 14 september 1977) van toepassing. Het bouwperceel ligt in woongebied.

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 (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

1.2 Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde 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 en 4 oktober 2012.
- 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 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

