



Gemeentelijk dossiernummer: 2021/307

Omgevingsnummer: OMV_2021056335

OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft een aanvraag van omgevingsvergunning ontvangen ingediend door **ESV GROEP OZ (ESV GROEP OZ)** met als adres **Boomsesteenweg_WI 5, 2610 Antwerpen**.

Het betreft een aanvraag tot het **wijzigen van de bestemming van een beenhouwerij met woongelegenheden naar een kantoor met 2 woongelegenheden**.

De aanvraag omvat:

- Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op **28 maart 2021**.

De aanvraag heeft als adres **Hofstraat 51, 9100 Sint-Niklaas**;
met als kadastrale omschrijving **SINT-NIKLAAS 7 AFD, sectie B, nr 0460B 7**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 26 mei 2021. Het advies is voorwaardelijk gunstig (zie bijlage).

Ligging volgens de plannen + bijhorende voorschriften

De gevraagde handelingen zijn volgens het gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren (KB 07-11-1978) gelegen in woongebied en gelegen binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Sint-Niklaas (BVR 19-01-2007).

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 KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen).

Het betrokken perceel is gelegen binnen de afbakeningslijn van het gemeentelijk RUP Afbakening Kernwinkelgebied (Dep. 19-02-2009).

Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bpa Spoor en Station I, 7^e wijziging (MB 03-07-2006), in een strook voor gesloten bebouwing en in een strook voor berg- en werkplaatsen.

Historiek vergunningstoestand

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Omgevingsvergunningen:

2020/987: wijzigen van de bestemming van een beenhouwerij met woongelegenheid naar een kantoor met 2 woongelegenheden (aanvraag is stopgezet)

Stedenbouwkundige vergunningen:

1995/440: verbouwen van de voorgevel (vergunning, CBS 07-08-1995)

2002/65: renoveren van de gevel (vergunning, CBS 11-02-2002)

2007/788: verbouwen van de gevel (vergunning, CBS 17-12-2007)

Handhaving:

PV2007/24: wijzigen voorgevel en aanbrengen reclamepanelen zonder vergunning.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft een pand in gesloten bebouwing in de stadskern. In het pand was een beenhouwerij gevestigd. De bouwheer wenst de bestemming te wijzigen van een beenhouwerij met woongelegenheid naar een kantoor met 2 woongelegenheden.

Het perceel is ondiep en volledig volgebouwd. Het pand was ingericht met een werkplaats in de kelder, een beenhouwerij met werkruimte op het gelijkvloers en een duplexwoongelegenheid op de verdiepingen. De kelder wordt gebruikt als berging voor het kantoor en de woongelegenheden. Het gelijkvloers wordt nu ingericht als een kantoor met loketfunctie (153 m²), een inkomhal naar de verdiepingen en 2 fietsenbergingen (4 m² en 11 m²), een afvalberging (4 m²) en de toegang tot de kelder. De eerste verdieping wordt ingericht met een kantoor aan de straatzijde (76 m²) en een appartement met 1 slaapkamer (76 m²) en een terras aan de achterzijde. De tweede verdieping wordt ingericht als een appartement met 2 slaapkamers (120 m²) en een terras.

Alle belettering en het zonnescherm aan de voorgevel worden verwijderd. Nadien wordt er een lichtreclame geplaatst van circa 4,50 m breed en 0,40 m hoog met als opdruk 'OZ ziekenfonds | gezondheid | vakantie | vitaliteit | comfort' en lichtgrijs en geel als hoofdkleuren. Daarnaast wordt een verlicht uithangbord van 0,40 m hoog met een uitsprong van 0,80 m geplaatst, met het logo van het Onafhankelijk Ziekenfonds. De hele gevel wordt in een lichte, neutrale kleur geschilderd, ook de vlakken die nu oranje zijn.

Adviezen

Externe adviezen

- De Watergroep (09-04-2021): voorwaardelijk gunstig. Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk. Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter te beschikken. De plaats van de watermeters moet beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De plaats van de watermeters moet een gemeenschappelijke ruimte zijn en ook na de verbouwing aan de voorschriften voldoen. Voor gemeenschappelijke ruimten geldt dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn. Het plaatsen van een energiebocht is voor appartementen niet toegelaten, er moeten aparte wachtbuizen geplaatst worden die ver genoeg van mekaar staan zodat er voldoende ruimte is voor de plaatsing van alle nutsleidingen. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers (OV);
- NMBS (09-04-2021): NMBS beschikt niet over eigendommen in de nabijheid (OV);
- Infrabel (16-04-2021): voorwaardelijk gunstig. De veiligheidsafstanden en algemene voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd;
- Inter (08-04-2021): voorwaardelijk gunstig. Een vlakke draaicirkel van min. 150 cm rakend aan het draaivlak van de inkomdeur is vereist;

- Telenet (27-04-2021): gunstig. De nodige telecominfrastructuur is al aanwezig. Er dient geen uitbreiding van het Telenet netwerk te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Bij afbraak van gebouwen waarop Telenet kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen (OV);
- Proximus (09-04-2021): Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien (OV);
- Fluvius (21-04-2021): gunstig met financiële voorwaarden. Een uitbreiding van het elektriciteitsnet is noodzakelijk. Het project is aansluitbaar op het gasnet;
- Hulpverleningszone Waasland (31-05-2021): gunstig mits voorwaarden inzake brandpreventie en brandbestrijding;

Interne adviezen

- Adviseur economie (09-04-2021): geen tijdig advies;
- Mobiliteitsambtenaar (16-04-2021): gunstig.

Openbaar onderzoek/standpunt aanpalende eigenaar

Overeenkomstig artikel 67 van het Omgevingsvergunningsbesluit van 25-11-2015 dient de aanvraag te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek conform de bepalingen van titel 3, hoofdstuk 5 van dit besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17-04-2021 tot en met 16-05-2021. Er werden geen standpunten, opmerkingen of bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Beoordeling van de aanvraag

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het project-MER-besluit (BVR 10-12-2004, zoals gewijzigd). Bijgevolg moet geen milieueffectenrapport worden opgesteld.

Watertoets

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Volgens het zoneringsplan is het goed gelegen in een centraal gebied. De aanvraag gaat niet gepaard met een uitbreiding van de verharde oppervlakte waardoor de gewestelijke verordening inzake hemelwater (BVR 05-07-2013) en de richtlijnen van de stad Sint-Niklaas inzake regenwaterafvoer bij nieuwbouw en verbouwingswerken (goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 05-01-2015) niet van toepassing zijn. De ingediende plannen voorzien geen wijziging aan het rioleringsstelsel. Rekening houdend met de aard van de werken is dit ook niet vereist.

Er moet in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Natuurtoets

Het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu stelt

in artikel 14 de zorgplicht in. De aanvraag heeft betrekking op interne werkzaamheden. De aanvraag gaat niet gepaard met het vellen van bomen of het verwijderen van andere natuurelementen. Er kan redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

Archeologienota

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit zoals omschreven in artikel 5.4.1 (aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning) of in artikel 5.4.2. (verkavelingsaanvragen) van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen en andere regelgeving

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

De handelingen beantwoorden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (BVR 05-06-2009) mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften

De 7e wijziging van bpa Spoor en Station I hield geen wijziging in voor voorliggend perceel en de bijhorende bestemmingszone. De overige wijzigingen zijn ouder dan 15 jaar.

De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende plan, in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO kunnen er afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg dat voor het betrokken perceel ouder is dan 15 jaar.

Het voorliggende ontwerp wijkt af van de volgende voorschriften:

Bijzonder plan van aanleg	Afwijking
Woonfunctie, al dan niet samengaan met winkelfunctie, verkoopsruimten, diensten, praktijkruimten, kantoren, horeca, e.d. (enkel op het gelijkvloers toegelaten)	De kantoorfunctie wordt zowel op het gelijkvloers als op de verdieping ingericht.
Reclame heeft een maximale uitsprong van 60 cm	De gevraagde reclame heeft een uitsprong van 80 cm

Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

De vraag voor de functiewijziging wijkt af van het geldend bpa. Overeenkomstig bpa Spoor en Station I zijn kantoorfuncties enkel op het gelijkvloers toegelaten. Het kantoor wordt echter deels op de verdieping ingericht. Het perceel bevindt zich in een stedelijke omgeving waar kantoorfuncties zeker mogelijk zijn. Naar de aanpalende woningen is er geen overmatige hinder te verwachten; het gaat om een backoffice met 4 werkplaatsen en een eetruimte. Het kantoor op de eerste verdieping is niet toegankelijk voor het publiek. De rest van de verdieping wordt ingericht met een woongelegenheden. Er moet in alle redelijkheid gesteld worden dat de gevraagde functie aanvaardbaar is en past in deze stedelijke context. In het kader van ruimtelijk rendement kan op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO de vergunning worden verleend.

De reclame is eveneens in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften. De uitsprong buiten de rooilijn bedraagt 80 cm, terwijl het bpa een maximum bepaalt van 60 cm. Een uitsprong van 60 cm volstaat ruimschoots om de zaak kenbaar te maken in het straatbeeld, zeker wanneer dit wordt gecombineerd met lichtgevende reclame op de voorgevel. Er wordt hiervoor geen afwijking toegestaan.

Er zijn geen autostaanplaatsen voorzien, noch voor de bewoners, noch voor de werknemers. Uit het advies van de mobiliteitsambtenaar blijkt dat rekening houdend met de gunstige ligging en de goede bereikbaarheid met de fiets en het openbaar vervoer autostaanplaatsen voor personeel of

bezoekers op deze locatie niet nodig en zelfs niet wenselijk zijn. Er is hiervoor publieke parkeercapaciteit in de omgeving aanwezig. Ook voor de woonfunctie kan op deze locatie worden afgeweken van de parkeernorm van 1 autostaanplaats per woning. Hierdoor is er ook geen kruising van autoverkeer met het dubbelrichtingsfietspad. Een eerdere omgevingsaanvraag werd stopgezet omdat de voorziene fietsenstalling onvoldoende groot was en slechts ruimte bood voor voldoende stalplaatsen voor slechts één van de gevraagde functies maar niet voor beide. Een grondige planaanpassing was vereist. Voorliggende aanvraag komt tegemoet aan de eerdere opmerkingen en werd op voorhand besproken met de betrokken stadsdiensten. De fietsenstallingen voldoen niet aan de idealiter gewenste kwaliteit en grootte, maar kunnen gezien de beperkingen van het bestaand pand en de inspanningen die zijn geleverd door de aanvrager wel als aanvaardbaar worden beoordeeld.

Voor het opdelen van de entiteiten is de gemeentelijke verordening voor het creëren en wijzigen van het aantal woongelegenheden van toepassing. De woonlokalen voldoen aan de normen van de verordening, elke entiteit wordt ook voorzien van een private buitenruimte. De gewenste verdichting en de woonvorm zijn passend in de stadskern.

Tot slot werden er geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek en verlenen de overige adviesinstanties een (voorwaardelijk) gunstig advies. De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend in de omgeving indien aan de gestelde voorwaarden en lasten wordt voldaan.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 07/06/2021 HET VOLGENDE:

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

Het college van burgemeester en schepenen verleent een voorwaardelijke vergunning voor onbepaalde duur.

Opmerkingen:

- Vergunningen hebben een zakelijk karakter, de geldende burgerlijke rechten moeten worden gerespecteerd. Zo zullen de vrijgekomen delen van de scheidingsmuur op een kwalitatieve manier moeten worden afgewerkt en dit in samenspraak met de eigenaars van de betrokken percelen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De beenhouwerij met woongelegenheden moet gewijzigd worden van bestemming naar een kantoor met 2 woongelegenheden zoals aangeduid op bijgevoegde plannen.
- **De uitsprong van het haaks reclamebord moet beperkt worden tot 60 cm buiten de rooilijn (inclusief bevestigingsmateriaal).**
- Het advies van Inter d.d. 08-04-2021 is stipt te volgen.
- Het advies van Infrabel d.d. 16-04-2021 is stipt te volgen.
- Het advies van de Hulpverleningszone Waasland d.d. 31-05-2021 is stipt te volgen.
- Het advies van de Watergroep d.d. 09-04-2021 is stipt te volgen.
- De lichtreclame moet voldoen aan de bepalingen van hoofdstuk 6.3 van Vlarem II (publiciteitsverlichting):
 - o Artikel 6.3.0.1. Onverminderd andere reglementaire bepalingen moet men de nodige maatregelen treffen om lichthinder te voorkomen.

- Artikel 6.3.0.2. Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipeerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- Artikel 6.3.0.3. Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- Artikel 6.3.0.4. Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.
- De heer landmeter van het kadaster moet in kennis gesteld worden van de uitgevoerde werken binnen de maand na de voltooiing ervan.
- De bepalingen van het goedgekeurde bijzonder plan van aanleg Spoor en Station I, 7^e wijziging zijn van toepassing.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- De bouwheer waakt er over dat de werken van de nutsmaatschappijen in maximale synergie worden uitgevoerd.
- De bouwheer draagt de lasten voor de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet (advies Fluvius d.d. 21-04-2021).

Algemene voorwaarden:

- a) Indien deze aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, dan wordt in de stedenbouwkundige vergunning opgelegd dat de normbepalingen van hoofdstuk III dienen te worden nageleefd;
- b) Het stadsbestuur gaat ervan uit dat de openbare weg, ter hoogte van de uit te voeren bouw- of slopingswerken (omvattende de rijweg en desgevallend parkeerstrook, fietspad, trottoir en eventueel berm of groenbeplanting) zich in onberispelijke staat bevindt. Indien de bouwheer echter meent dat dit niet het geval is, dient hij een tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te stellen en deze voor akkoord aan het stadsbestuur voor te leggen vooraleer hij met de werken start.
- c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het college van burgemeester en schepenen.
- d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (= voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. Bij gebrek aan voldoende herstel, zal op koste van de aanvrager hersteld worden via de borgsom en/of zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.
- e) De bouwheer is eveneens verantwoordelijk voor alle nadelige gevolgen die zouden voortvloeien uit de beschadiging van het openbaar domein ter hoogte van zijn eigendom die door de uitvoering van de werken werd veroorzaakt.
- f) Bij het slopen van bebouwing dienen alle bestaande constructies afgebroken te worden, minstens tot op het peil van de straat. Alle afbraakmateriaal en puin dienen onmiddellijk van het terrein afgevoerd te worden. Na de sloping dient het terrein afgesloten te worden met een behoorlijke afsluiting in houten latwerk; het plaatsen van reclamepanelen is verboden. De nodige voorzorgen zijn te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren.

- g) In verband met de aansluiting op de riolering dient de bouwheer zich vóór aanvang van de werken te informeren bij de technische dienst m.b.t. de ligging en de aansluitpunten van de riolering.
In navolging van het waterverkoopreglement dient elke privériolering gekeurd te worden. (Besluit van de Vlaamse Regering van 8 april 2011 houdende bepalingen van rechten en plichten van de exploitanten van een openbaar waterdistributienetwerk en hun klanten met betrekking tot de levering van water bestemd voor menselijke consumptie, de uitvoering van de saneringsverplichting en het algemeen waterverkoopreglement, Belgisch Staatsblad 10-06-2011).
- h) Voor werken die worden uitgevoerd in de nabijheid van vervoersleidingen voor gasachtige producten van Air Liquide en Fluxys, dient de bouwheer alle nodige veiligheidsvoorschriften na te leven. Kopie van deze veiligheidsvoorschriften kan bekomen worden bij de stedelijke dienst vergunnen, evenals inlichtingen over de ligging van deze vervoersleidingen.
- i) Aanvraag voor een rioolaansluiting moet gericht worden aan De Watergroep.
Aanvraagformulier vind je op <https://www.riopact.be>.
- j) Aanvragen voor het overwelfen van de straatgracht gebeuren via de stedelijke dienst vergunnen. Documenten hiervoor kan u telefonisch of via e-mail aanvragen (tel. 03 778 32 10 – e-mail: vergunningen@sint-niklaas.be). Meer informatie hierover vind je op <https://www.sint-niklaas.be/onz-dienstverlening/wonen/elektriciteit-telefoon-tv-gas-en-water/overwelfen-van-een-sstraatgracht>.
- k) Overwelfen van een waterloop: de nodige informatie en het aanvraagformulier vind je op <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/machtiging-werkenaan-een-waterloop.html>.
- l) De meldingsplicht zoals beschreven in artikel 8 van het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993, zoals gewijzigd, is van toepassing.

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

Bepalingen van het Omgevingsvergunningsdecreet van 25-04-2014

-Startdatum gebruik omgevingsvergunning

Artikel 49. Van een omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen **vijfendertig** dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;

2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

-Verval van de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

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

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

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

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

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

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

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, §

1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

-Beroepsmogelijkheden

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

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° (opgegeven);
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Als de aanvraag in eerste administratieve aanleg overeenkomstig de gewone vergunningsprocedure behandeld is, kan het betrokken publiek alleen een beroep instellen als hij tijdens het openbaar onderzoek een gemotiveerd standpunt, opmerking of bezwaar heeft ingediend, tenzij aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het beroep is ingegeven door een wijziging aan de vergunningsaanvraag, aangebracht na het openbaar onderzoek;
- 2° het beroep is ingegeven door:
 - a) een bijzondere milieuvoorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;
 - b) een andere voorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, die geen betrekking heeft op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;
- 3° het betrokken publiek toont aan dat hij door specifieke omstandigheden in de onmogelijkheid was om een standpunt, opmerking of bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek.

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

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

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

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

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

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg.

De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – bijkomende bepaling uit het omgevingsvergunningsbesluit van 27-11-2015

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden – bij aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

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

Namens het college van burgemeester en schepenen:

In opdracht:

Voor de algemeen directeur,
(delegatie van 19 oktober 2020)

Stefan Bauwens

Stefan Bauwens
clustermanager



Lieven Dehandschutter
burgemeester

vergunningen en toezicht
03 778 32 10
vergunningen@sint-niklaas.be

Datum

08/06/2021

Dossiernummer

2021/307 - OMV_2021056335

Geachte,

Een overzicht van de dossierkosten, kosten van het openbare onderzoek, de waarborg voor het gebruik van het openbaar domein (indien van toepassing), de kosten voor een bekendmaking zal u in de loop van de komende maanden worden overgemaakt door de afdeling financiën.

Tevens willen wij uw aandacht vestigen op de voorwaarden en bepalingen die aan deze vergunning werden gehecht.

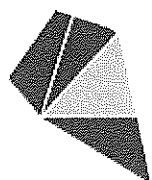
De vergunningsaanvrager moet de gele affiche met de bekendmaking van deze beslissing uiterlijk tien dagen na de ontvangst van de beslissing aanplakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. U dient ervoor in te staan dat deze aanplakking gedurende een ononderbroken periode van 30 dagen ter plaatse en voldoende zichtbaar en leesbaar blijft. De vergunningsaanvrager dient de startdatum van de aanplakking zelf in te geven in het omgevingsloket, daarbij moet ook een foto opgeladen worden als bewijs van aanplakking. Indien de affiche met de beslissing niet op correcte wijze aangeplakt werd, of als de vergunningsaanvrager het nalaat de startdatum van de aanplakking van de bekendmaking in te geven in het omgevingsloket, dan is de vergunning niet geldig en kan de omgevingsvergunning niet uitgevoerd worden.

Van de vergunning mag maar gebruik gemaakt worden ten vroegste 35 dagen na de startdatum van de aanplakking van de beslissing die ingegeven werd in het omgevingsloket. U dient tevens **de datum van de start der werken** in te voeren in het omgevingsloket (zie tabblad "uitvoering" – melden start der werken).

Indien de aanvraag het bouwen van een constructie langs de openbare weg behelst dient de bouwlijn gecontroleerd te worden door de stedelijke bouwtoezichter. De bouwlijn moet reeds voor de controle uitgezet zijn.

Voor deze controle dient u, minstens acht dagen voor de aanvang der werken, een afspraak te maken per e-mail naar vergunningen@sint-niklaas.be of ruben.debuck@sint-niklaas.be. Huisnummers worden toegekend na controle van de bouwlijn (indien van toepassing).

Hoogachtend,
Namens de afdeling vergunningen en toezicht



Sint-Niklaas

Verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

L:\cevi\adm\OV\Bijlagen\2021\OMV_2021056335

Dossiernummer: 2021/307 - OMV_2021056335

Datum verslag: 26-05-2021

Uiterste beslissingsdatum: 21-07-2021

Dossierbehandelaar: DS, IV

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas heeft op 28 maart 2021 een aanvraag van omgevingsvergunning ontvangen voor het **wijzigen van de bestemming van een beenhouwerij met woongelegenheid naar een kantoor met 2 woongelegenheden**.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een pand in gesloten bebouwing in de stadskern. In het pand was een beenhouwerij gevestigd. De bouwheer wenst de bestemming te wijzigen van een beenhouwerij met woongelegenheid naar een kantoor met 2 woongelegenheden (een appartement met één slaapkamer (76 m²) en een appartement met twee slaapkamers (120 m²). Het kantoor wordt zowel op het gelijkvloers als op de verdieping voorzien.

Overeenkomstig het bpa Spoor en Station I zijn kantoorfuncties enkel op het gelijkvloers toegelaten. Naar de aanpalende woningen is er geen overmatige hinder te verwachten; het gaat om een backoffice met 4 werkplaatsen en een eetruimte. In het kader van ruimtelijk rendement kan op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO de vergunning worden verleend.

De reclame is eveneens in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften. De uitsprong buiten de rooilijn bedraagt 80 cm, terwijl het bpa een maximum bepaalt van 60 cm. Een uitsprong van 60 cm volstaat ruimschoots om de zaak kenbaar te maken in het straatbeeld, zeker wanneer dit wordt gecombineerd met lichtgevende reclame op de voorgevel. Er wordt hiervoor geen afwijking toegestaan.

Er zijn geen autostaanplaatsen voorzien, noch voor de bewoners, noch voor de werknemers. Een eerdere omgevingsaanvraag werd stopgezet omdat de voorziene fietsenstalling onvoldoende groot was en slechts ruimte bood voor voldoende stalplaatsen voor slechts één van de gevraagde functies maar niet voor beide. Een grondige plaanpassing was vereist. Voorliggende aanvraag komt tegemoet aan de eerdere opmerkingen en werd op voorhand besproken met de betrokken stadsdiensten. De fietsenstallingen voldoen niet aan de idealiter gewenste kwaliteit en grootte, maar kunnen gezien de beperkingen van het bestaand pand en de inspanningen die zijn geleverd door de aanvrager wel als aanvaardbaar worden beoordeeld.

Voor het opdelen van de entiteiten is de gemeentelijke verordening voor het creëren en wijzigen van het aantal woongelegenheden van toepassing. De woonlokalen voldoen aan de normen van de verordening, elke entiteit wordt ook voorzien van een private buitenruimte. De gewenste verdichting en de woonvorm zijn passend in de stadskern.

Tot slot werden er geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek en verlenen de

overige adviesinstanties een (voorwaardelijk) gunstig advies. De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend in de omgeving indien aan de gestelde voorwaarden en lasten wordt voldaan.

Algemene gegevens

Gegevens van de aanvrager



Gegevens van het perceel

Adres en postcode: Hofstraat 51, 9100 Sint-Niklaas

Kadastrale ligging:

SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	0460	B 7
--------------------	---	------	-----

Ligging volgens de plannen + bijhorende voorschriften

De gevraagde handelingen zijn volgens het gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren (KB 07-11-1978) gelegen in woongebied en gelegen binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Sint-Niklaas (BVR 19-01-2007).

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 KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen).

Het betrokken perceel is gelegen binnen de afbakeningslijn van het gemeentelijk RUP Afbakening Kernwinkelgebied (Dep. 19-02-2009).

Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bpa Spoor en Station I, 7^e wijziging (MB 03-07-2006), in een strook voor gesloten bebouwing en in een strook voor berg- en werkplaatsen.

Historiek vergunningstoestand

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Omgevingsvergunningen:

2020/987: wijzigen van de bestemming van een beenhouwerij met woongelegenheid naar een kantoor met 2 woongelegenheden (aanvraag is stopgezet)

Stedenbouwkundige vergunningen:

1995/440: verbouwen van de voorgevel (vergunning, CBS 07-08-1995)

2002/65: renoveren van de gevel (vergunning, CBS 11-02-2002)

2007/788: verbouwen van de gevel (vergunning, CBS 17-12-2007)

Handhaving:

PV2007/24: wijzigen voorgevel en aanbrengen reclamepanelen zonder vergunning.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft een pand in gesloten bebouwing in de stadskern. In het pand was een

beenhouwerij gevestigd. De bouwheer wenst de bestemming te wijzigen van een beenhouwerij met woongelegenheid naar een kantoor met 2 woongelegenheden.

Het perceel is ondiep en volledig volgebouwd. Het pand was ingericht met een werkplaats in de kelder, een beenhouwerij met werkruimte op het gelijkvloers en een duplexwoongelegenheid op de verdiepingen. De kelder wordt gebruikt als bergruimte voor het kantoor en de woongelegenheden. Het gelijkvloers wordt nu ingericht als een kantoor met loketfunctie (153 m²), een inkomhal naar de verdiepingen en 2 fietsenbergingen (4 m² en 11 m²), een afvalberging (4 m²) en de toegang tot de kelder. De eerste verdieping wordt ingericht met een kantoor aan de straatzijde (76 m²) en een appartement met 1 slaapkamer (76 m²) en een terras aan de achterzijde. De tweede verdieping wordt ingericht als een appartement met 2 slaapkamers (120 m²) en een terras.

Alle belettering en het zonnesherm aan de voorgevel worden verwijderd. Nadien wordt er een lichtreclame geplaatst van circa 4,50 m breed en 0,40 m hoog met als opdruk 'OZ ziekenfonds | gezondheid | vakantie | vitaliteit | comfort' en lichtgrijs en geel als hoofdkleuren. Daarnaast wordt een verlicht uithangbord van 0,40 m hoog met een uitsprong van 0,80 m geplaatst, met het logo van het Onafhankelijk Ziekenfonds. De hele gevel wordt in een lichte, neutrale kleur geschilderd, ook de vlakken die nu oranje zijn.

Adviezen

Externe adviezen

- De Watergroep (09-04-2021): voorwaardelijk gunstig. Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk. Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter te beschikken. De plaats van de watermeters moet beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De plaats van de watermeters moet een gemeenschappelijke ruimte zijn en ook na de verbouwing aan de voorschriften voldoen. Voor gemeenschappelijke ruimten geldt dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn. Het plaatsen van een energiebocht is voor appartementen niet toegelaten, er moeten aparte wachtbuizen geplaatst worden die ver genoeg van mekaar staan zodat er voldoende ruimte is voor de plaatsing van alle nutsleidingen. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers (OV);
- NMBS (09-04-2021): NMBS beschikt niet over eigendommen in de nabijheid (OV);
- Infrabel (16-04-2021): voorwaardelijk gunstig. De veiligheidsafstanden en algemene voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd;
- Inter (08-04-2021): voorwaardelijk gunstig. Een vlakke draaicirkel van min. 150 cm rakend aan het draaivlak van de inkomdeur is vereist;
- Telenet (27-04-2021): gunstig. De nodige telecominfrastructuur is al aanwezig. Er dient geen uitbreiding van het Telenet netwerk te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Bij afbraak van gebouwen waarop Telenet kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen (OV);
- Proximus (09-04-2021): Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien (OV);
- Fluvius (21-04-2021): gunstig met financiële voorwaarden. Een uitbreiding van het elektriciteitsnet is noodzakelijk. Het project is aansluitbaar op het gasnet;
- Hulpverleningszone Waasland (31-05-2021): gunstig mits voorwaarden inzake

brandpreventie en brandbestrijding;

Interne adviezen

- Adviseur economie (09-04-2021): geen tijdig advies;
- Mobiliteitsambtenaar (16-04-2021): gunstig.

Openbaar onderzoek/standpunt aanpalende eigenaar

Overeenkomstig artikel 67 van het Omgevingsvergunningsbesluit van 25-11-2015 dient de aanvraag te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek conform de bepalingen van titel 3, hoofdstuk 5 van dit besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17-04-2021 tot en met 16-05-2021. Er werden geen standpunten, opmerkingen of bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Beoordeling van de aanvraag

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het project-MER-besluit (BVR 10-12-2004, zoals gewijzigd). Bijgevolg moet geen milieueffectenrapport worden opgesteld.

Watertoets

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Volgens het zoneringsplan is het goed gelegen in een centraal gebied. De aanvraag gaat niet gepaard met een uitbreiding van de verharde oppervlakte waardoor de gewestelijke verordening inzake hemelwater (BVR 05-07-2013) en de richtlijnen van de stad Sint-Niklaas inzake regenwaterafvoer bij nieuwbouw en verbouwingswerken (goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 05-01-2015) niet van toepassing zijn. De ingediende plannen voorzien geen wijziging aan het rioleringsstelsel. Rekening houdend met de aard van de werken is dit ook niet vereist.

Er moet in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Natuurtoets

Het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu stelt in artikel 14 de zorgplicht in. De aanvraag heeft betrekking op interne werkzaamheden. De aanvraag gaat niet gepaard met het vellen van bomen of het verwijderen van andere natuurelementen. Er kan redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

Archeologienota

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit zoals omschreven in artikel 5.4.1 (aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning) of in artikel 5.4.2. (verkavelingsaanvragen) van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen en andere regelgeving

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

De handelingen beantwoorden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (BVR 05-06-2009) mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften

De 7e wijziging van bpa Spoor en Station I hield geen wijziging in voor voorliggend perceel en de bijhorende bestemmingszone. De overige wijzigingen zijn ouder dan 15 jaar.

De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende plan, in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO kunnen er afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg dat voor het betrokken perceel ouder is dan 15 jaar.

Het voorliggende ontwerp wijkt af van de volgende voorschriften:

Bijzonder plan van aanleg	Afwijking
Woonfunctie, al dan niet samengaan met winkelfunctie, verkoopsruimten, diensten, praktijkruimten, kantoren, horeca, e.d. (enkel op het gelijkvloers toegelaten)	De kantoorfunctie wordt zowel op het gelijkvloers als op de verdieping ingericht.
Reclame heeft een maximale uitsprong van 60 cm	De gevraagde reclame heeft een uitsprong van 80 cm

Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

De vraag voor de functiewijziging wijkt af van het geldend bpa. Overeenkomstig bpa Spoor en Station I zijn kantoorfuncties enkel op het gelijkvloers toegelaten. Het kantoor wordt echter deels op de verdieping ingericht. Het perceel bevindt zich in een stedelijke omgeving waar kantoorfuncties zeker mogelijk zijn. Naar de aanpalende woningen is er geen overmatige hinder te verwachten; het gaat om een backoffice met 4 werkplaatsen en een eetruimte. Het kantoor op de eerste verdieping is niet toegankelijk voor het publiek. De rest van de verdieping wordt ingericht met een woongelegenheid. Er moet in alle redelijkheid gesteld worden dat de gevraagde functie aanvaardbaar is en past in deze stedelijke context. In het kader van ruimtelijk rendement kan op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO de vergunning worden verleend.

De reclame is eveneens in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften. De uitsprong buiten de rooilijn bedraagt 80 cm, terwijl het bpa een maximum bepaalt van 60 cm. Een uitsprong van 60 cm volstaat ruimschoots om de zaak kenbaar te maken in het straatbeeld, zeker wanneer dit wordt gecombineerd met lichtgevende reclame op de voorgevel. Er wordt hiervoor geen afwijking toegestaan.

Er zijn geen autostaanplaatsen voorzien, noch voor de bewoners, noch voor de werknemers. Uit het advies van de mobiliteitsambtenaar blijkt dat rekening houdend met de gunstige ligging en de goede bereikbaarheid met de fiets en het openbaar vervoer autostaanplaatsen voor personeel of bezoekers op deze locatie niet nodig en zelfs niet wenselijk zijn. Er is hiervoor publieke parkeercapaciteit in de omgeving aanwezig. Ook voor de woonfunctie kan op deze locatie worden afgeweken van de parkeernorm van 1 autostaanplaats per woning. Hierdoor is er ook geen kruising van autoverkeer met het dubbelrichtingsfietspad. Een eerdere omgevingsaanvraag werd stopgezet omdat de voorziene fietsenstalling onvoldoende groot was en slechts ruimte bood voor voldoende stalplaatsen voor slechts één van de gevraagde functies maar niet voor beide. Een grondige planaanpassing was vereist. Voorliggende aanvraag komt tegemoet aan de eerdere opmerkingen en werd op voorhand besproken met de betrokken stadsdiensten. De fietsenstallingen voldoen niet aan de idealiter gewenste kwaliteit en grootte, maar kunnen gezien de beperkingen van het bestaand pand en de inspanningen die zijn geleverd door de aanvrager wel als aanvaardbaar worden beoordeeld.

Voor het opdelen van de entiteiten is de gemeentelijke verordening voor het creëren en wijzigen van het aantal woongelegenheden van toepassing. De woonlokalen voldoen aan de normen van de verordening, elke entiteit wordt ook voorzien van een private buitenruimte. De gewenste

verdichting en de woonvorm zijn passend in de stadskern.

Tot slot werden er geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek en verlenen de overige adviesinstanties een (voorwaardelijk) gunstig advies. De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend in de omgeving indien aan de gestelde voorwaarden en lasten wordt voldaan.

Besluit

De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de geformuleerde adviezen. Er zijn geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

De omgevingsambtenaar adviseert het college om de vergunning voor onbepaalde termijn te verlenende vergunning voor een termijn van onbepaalde duur te verlenen onder de gestelde voorwaarden en lasten.

Opmerkingen:

- Vergunningen hebben een zakelijk karakter, de geldende burgerlijke rechten moeten worden gerespecteerd. Zo zullen de vrijgekomen delen van de scheidingsmuur op een kwalitatieve manier moeten worden afgewerkt en dit in samenspraak met de eigenaars van de betrokken percelen.

Bijzondere voorwaarden:

- **De uitsprong van het haaks reclamebord moet beperkt worden tot 60 cm buiten de rooilijn (inclusief bevestigingsmateriaal).**
- Het advies van Inter d.d. 08-04-202 is stipt te volgen.
- Het advies van Infrabel d.d. 16-04-2021 is stipt te volgen.
- Het advies van de Hulpverleningszone Waasland d.d. 31-05-2021 is stipt te volgen.
- Het advies van de Watergroep d.d. 09-04-2021 is stipt te volgen.
- De lichtreclame moet voldoen aan de bepalingen van hoofdstuk 6.3 van Vlarem II (publiciteitsverlichting):
 - Artikel 6.3.0.1. Onverminderd andere reglementaire bepalingen moet men de nodige maatregelen treffen om lichthinder te voorkomen.
 - Artikel 6.3.0.2. Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipieerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
 - Artikel 6.3.0.3. Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
 - Artikel 6.3.0.4. Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Stedenbouwkundige lasten:

- De bouwheer waakt er over dat de werken van de nutsmaatschappijen in maximale synergie worden uitgevoerd.
- De bouwheer draagt de lasten voor de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet (advies Fluvius d.d. 21-04-2021).

Ondertekening

Gemeentelijk omgevingsambtenaar

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ingrid', written over a horizontal line.

Ingrid Verbessem

**Bram Leroy**

Infrabel - Asset Management
Area North-West
Civil Engineering
T + 32 09 241 27 02
bram.leroy@infrabel.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Grote Markt 1
9100 SINT-NIKLAAS

uw bericht van
07.04.2021

uw kenmerk
OMV 2021056335

bijlage(n)
3

Gent

ons kenmerk
3516.2021.190.SINT-NIKLAAS

SINT-NIKLAAS - funciewijziging bestaand gebouw

Geachte,

Ingevolge uw aanvraag in het omgevingsloket nr. 2021056335 kunnen wij u melden dat Infrabel geen principiële bezwaren heeft bij bovenvermelde aanvraag van Groep OZ voor de funciewijziging van een bestaand gebouw in de Hofstraat 51, 9100 SINT-NIKLAAS.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

Hoogachtend,

I.O Ir. D. Van de Sype
Head of Area North-West
Infrabel - Asset Management

Natacha Dedecker

bijlage(n)

Algemene voorwaarden

Administratief contactpersoon

Kim Cnudde
T + 32 09 241 28 79
IAM.NW.Adviesen@infrabel.be
Bureau Terrains



Signed By Dedecker Natacha
Fri 16-04-2021 09:17:17 +02:00

Directie Asset Management
90-02 I-AM.A3.GA2, K. Maria Hendrikaplein 2, 9000 Gent

**Algemene voorwaarden bij bouwaanvragen/omgevingsvergunningen
voor aangelanden van Infrabeldomein.**

1. Belangrijke voorafgaande opmerking.

Ingeval u binnen de wettelijk voorziene termijn aanvullende of wijzigende voorschriften ontvangt van Infrabel Directie Asset Management, hebben deze laatste voorrang op onderhavig advies.

2. Bepalingen/voorwaarden

- a) Bouwvrije strook langsheen het spoor

Algemeen vraagt Infrabel een 10-m brede bouwvrije strook langsheen het spoorlichaam waarbinnen enkel spoorgebonden constructies of inrichtingen mogen opgetrokken worden. (seinketen, GSMR masten, sectioneerposten, langswegenis, ...)

De tien meterstrook kan wel een tijdelijke nevenbestemming krijgen.

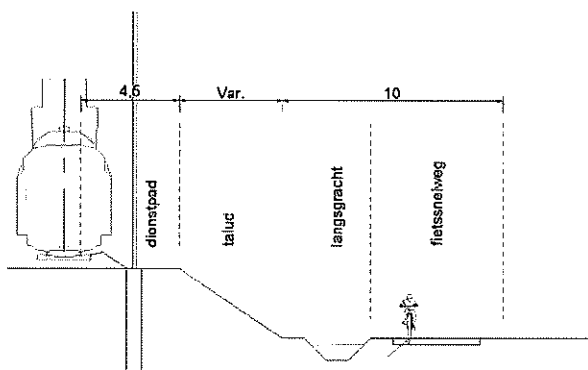
Deze tien meterstrook wordt ingegeven vanuit:

- nood- en onderhoudsinterventies
- de noodzaak om de spoorlijn op een duurzame en leefbare manier in het stedelijke weefsel in te bedden.
- ruimte-impact van steeds strenger wordende eisen (hemelwaterverordening, geluidsniveaus, veiligheidseisen, ...) langsheen de sporen enerzijds, en de noodzaak van het streven naar een uitbaatbare spoorlijn (bereikbaarheid voor onderhoudswerken / in geval van calamiteiten) op lange termijn anderzijds.

Het spoorlichaam wordt begrensd bij:

- gelijkgrondse ligging door het dienstdpad (de exploitatiezone = 4,5m vanaf de buitenste rail
- bij ongelijkgrondse ligging wordt de 10m gemeten vanaf de uiterste grens van het talud.

Schematische voorstelling bouwvrije strook



- **b) wet van 27/04/2018 (BS 29/05/2018).**

Wanneer de spoorweg zich in een tunnel bevindt, is het zonder toestemming van Infrabel verboden om te bouwen op minder dan 25 meter van de tunnelingang of in een zone van 25 meter aan weerszijden van de tunnel, of in de zone die zich net boven de tunnel bevindt.

Het is verboden langs de spoorweg binnen een afstand van 25 meter van de dichtstbijzijnde spoorstaaf opgravingen, uitgravingen of uithollingen te verrichten, mijnen of zandputten te openen, exploiteren of werken tot het opsporen van mijnen uit te voeren.

Binnen de 25 meterzone vanaf de dichtstbijzijnde spoorstaaf, is het verboden gebouwen op te trekken waarvan de dakbedekking voorzien is van brandbaar materiaal en brandbare materialen of ontplofbare stoffen op te slaan.

Voor stapels brandbare stoffen welke binnen die zone, zelfs met machtiging, werden gemaakt en door de spoorwegexploitatie in brand mochten raken, kan geen schadeloosstelling worden gevorderd.

Plantengroei:

- langs de spoorwegen moet minimaal 1,5m korter gehouden worden dan de afstand tussen de voet van de plant en de dichtstbijzijnde spoorstaaf.
Wanneer de spoorweg op een grondverhoging of in ingraving is aangelegd, wordt die afstand berekend tussen de voet van de plantengroei en de bovenrand van de grondverhoging of de ingraving.
- Plantengroei die zich bevindt achter muren die langsheen de sporen zijn opgetrokken, moet op dezelfde hoogte van deze muren worden gehouden, behoudens toegestane afwijkingen door de infrastructuurbeheerder.
- Alle niet-kruidachtige plantengroei op een afstand van minder dan 8 meter van de spoorstaven kan verboden worden, indien deze plantengroei de veiligheid van het treinverkeer in gevaar kan brengen.
- Voor de baanvakken waar de toegestane snelheid boven de 220 kilometer per uur ligt, zijn er binnen een zone van 25 meter vanaf de dichtstbijzijnde spoorstaaf enkel kruidachtige gewassen toegestaan.
- De kap- en snoeiwerken moeten worden gepland voordat de plantengroei deze maximumhoogte bereikt.

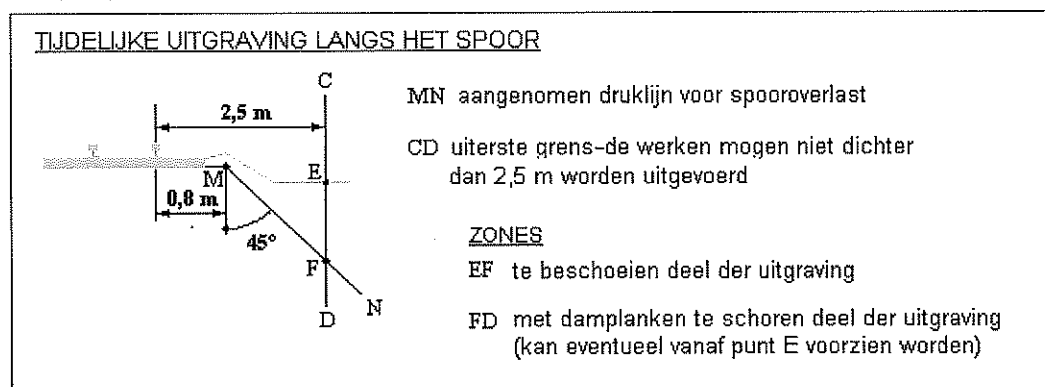
Het **bijgevoegde document** geeft een schematische voorstelling weer van de uiteengezette punten.

c) Behoudens uitdrukkelijke toestemming van Infrabel zijn volgende werken eveneens verboden:

- uitvoering van grondbemaling met een diepte van meer dan 3m op minder dan 25m van de dichtste spoorstaaf (gelijkgronds of van de bovenrand van de ingraving van het spoor of van de onderrand van de ophoging van het spoor);
- stellingen plaatsen op minder dan 5 meter van de dichtste spoorstaaf (gelijkgronds of van de bovenrand van de ingraving van het spoor of van de onderrand van de ophoging van het spoor);
- **er mag geen verblinding kunnen optreden van de treinbestuurder door gebruik te maken van zon weerskaatsende materialen (reflecterend glas, inox, ...) aan de spoorzijde. Evenmin mag er verlichting richting het spoor worden geplaatst.**

3. Tijdelijke uitgravingen langs het spoor

Voor tijdelijke uitgravingen dient onderstaande figuur te worden gerespecteerd.



4. Licht- en zichtopeningen, uitgangen en afloop van water.

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek moeten nageleefd worden. Er mag in geen geval een afwatering voorzien worden naar onze gracht en/of installaties (art. 681 Burgerlijk Wetboek).

5. Mandeligheid.

Infrabel aanvaardt geen mandeligheid; afsluitingen, gebouwen en de respectievelijke funderingen moeten dus volledig buiten het spoorwegdomein blijven.

6. Afsluiting.

De aanvrager plaatst - op zijn terrein - een mandichte afsluiting zonder poortje langsheen het spoorwegdomein, zodat het verkeer naar dit aangrenzend domein onmogelijk wordt.

Het plaatsen, onderhouden alsook de latere vernieuwingskosten van deze afsluiting zijn volledig ten laste van de aanvrager.

7. Bescherming tegen zwerfstromen.

Bij aanleg van ondergrondse metalen buizen dienen de nodige maatregelen genomen te worden voor bescherming tegen zwerfstromen.

8. Ontlasting van verantwoordelijkheid.

Behalve bij een ten laste van Infrabel bewezen fout, draagt alleen de aanvrager, tot volle ontlasting van Infrabel, die hij tegen alle eventueel verhaal vrijwaart, alle om het even welke schadelijke gevolgen, voortvloeiende uit ongevallen of bij elke andere oorzaak, zelfs toevallig, die naar aanleiding van deze toelating, alle instellingen inbegrepen, mochten overkomen aan:

- hetzij de aanvrager zelf en zijn ondergeschikten;
- hetzij aan derden, daaronder begrepen de personeelsleden van Infrabel;
- hetzij aan Infrabel zowel wat betreft de goederen die haar toebehoren als die waarvan zij het genot heeft.

De bouwheren, hun erfgenamen en/of opvolgers, onder behoud van de huidige plaatsgesteldheid, ontslaan Infrabel van alle verantwoordelijkheid voor alle om het even welke beschadiging aan hun gebouwen, waarvan de spoorwegexploitatie de aanleiding zou kunnen zijn.

De aanwezigheid van de spoorlijn naast een te bouwen nieuwe woning, een te verbouwen woning en/of een verkaveling, kan geen aanleiding geven tot enige klacht van overlast. Ook niet ten gevolge van eventuele wijzigingen aan de (spoor)infrastructuur waardoor de overlast mogelijk zou kunnen toenemen.

Bij de (ver)bouw moeten door de eigenaar de nodige maatregelen getroffen worden om trillings- en geluidshinder ten gevolge de normale spoorexploitatie te voorkomen. De norm S01-400-1 van 2008 moet worden gegarandeerd. De norm bepaalt het minimale geluidsisolatieniveau waaraan woningen moeten voldoen die in de omgeving van (spoor)wegen gebouwd worden.

De aanwezige geluidsniveaus langsheen de meest drukke spoorwegen werden in kaart gebracht en zijn raadpleegbaar via de website <https://www.lne.be/geluidsbelastingkaarten> van LNE.

9. Werken langs de sporen

Werken uitvoeren op Infrabeldomein is verboden.

Werken met zware werktuigen op minder dan 5m van de buitenkant van de buitenste rail zijn verboden bij sporen in dienst. Indien dit toch vereist is, dient een schriftelijke aanvraag minimaal 5 weken op voorhand aangevraagd te worden. Deze aanvraag geeft evenwel geen zekerheid dat de werken mogen uitgevoerd worden.

De uitvoeringswijze van de werken moet in ieder geval dermate bepaald worden dat in alle omstandigheden de veiligheid van het treinverkeer gegarandeerd blijft.

Bij twijfel of bij een mogelijk veiligheidsrisico, pleegt de aanvrager overleg met Infrabel. Mogelijks worden bijkomende veiligheidsmaatregelen opgelegd d.m.v. een afzonderlijke toelating. Een eventuele spoorbuitendienststelling dient 3 maanden op voorhand te worden aangevraagd.

De kosten verbonden aan een spoorbuitendienststelling, het inzetten van schildwachten e.d.m. worden aangerekend aan de aanvrager/vergunninghouder.

Voor de plaatsing van een torenkraan naast de sporen, moet een afzonderlijke toelating worden gevraagd aan Infrabel.

Het advies gegeven bij een bouwaanvraag/omgevingsvergunning is geen toelating om kabels en leidingen op Infrabeldomein aan te leggen. Voor het plaatsen van kabels en leidingen op gronden van Infrabel, dient steeds een afzonderlijke toelating aangevraagd te worden via:

IAM.NW.KL@infrabel.be

10. Nabijheid van een overweg :

- Zichtbaarheid van de overweg (overweglichten) mag nooit belemmerd worden. Parkeren van auto's, vrachtwagen kan dit zicht belemmeren. Stilstaan of parkeren op < 20 m van overweglichten is verboden (verkeerswet).
- Infrabel streeft het afschaffen van zoveel mogelijk overwegen na. Hiervoor kan bouwen binnen een straal van 150m van een overweg negatief geadviseerd worden.

11. Klasse I opslag

Indien voorzien wordt in een klasse I opslag van gevaarlijke producten : Infrabel dient op de hoogte gesteld te worden van de toegepaste alarmprocedures in geval van calamiteiten. Bij opmaak van hun intern noodplan, neemt de firma het best contact op met plaatselijke Maintenance Manager zodat de juiste contactgegevens van Infrabel daarin opgenomen worden

12. Tijdens de werken vragen we om rekening te houden met:

- de algemene voorwaarden van Infrabel aangaande het bouwen in de onmiddellijke nabijheid van het spoor.
- de bemalingsvoorwaarden
- de kraanvoorwaarden

Algemene voorwaarden voor het plaatsen van een torenkraan naast een spoorlijn

1. De toepasselijke bepalingen van de wet van 27/04/2018 (BS 29/05/2018) zijn van toepassing. Inzonderheid de bepalingen onder artikel 20 §1, §2, artikel 21 §1, artikel 22, artikel 23. Zie bijgevoegd schematisch document.
2. De plaatsing en het gebruik van de bouwkraan wordt uitgevoerd onder algehele verantwoordelijkheid van de aanvrager.
3. A) Tijdens de opbouw van de kraan is elk werk in het vrije ruimteprofiel of boven het spoor verboden. Wanneer uitzonderlijk om bepaalde redenen in het vrije ruimteprofiel dient gewerkt te worden, moet het spoor buiten dienst worden gesteld door onze afgevaardigde ter plaatse.

B) Gedurende de bouwwerken mogen er geen lasten van de kraan boven de sporen van Infrabel komen of op een afstand van minder dan 5 m van het spoor komen en niet draaien over de sporen. Er mag nooit gewerkt worden op minder dan 3 m van de installaties van de elektrische tractie (palen en draden).
Indien aan deze voorwaarden niet kan voldaan worden moet de sporen buiten dienst gesteld worden.
Opmerking: Onder lasten is ook inbegrepen een hijsketting die aan de lasthaak is opgehangen en het contragewicht. De contragewichten moeten extra gezeurd zijn tegen uitvallen.

C) Indien er om bovenstaande voorwaarden te respecteren gebruik gemaakt wordt van een begrenzingssysteem moet minstens aan volgende voorwaarden voldaan worden:
 - 1) Een risico-analyse is op te maken (door de aannemer en/of de veiligheidscoördinator)
 - 2) De werkwijze daartoe dient voorafgaand ter aanvaarding aan Infrabel voorgelegd te worden. Infrabel legt geen specifieke wijze van beperking van de bewegingsvrijheid op, doch er dient duidelijk aangetoond te worden dat het gekozen systeem niet uitvalt wanneer de torenkraan zonder voeding valt en niet op eenvoudige wijze door één persoon kan worden uitgeschakeld.
 - 3) Een toolbox wordt gegeven door de preventieadviseur van de aannemer aan de kraanoperatoren.
4. 's Nachts en buiten de werkperiode van de kraan moet de lasthaak tot tegen de loopkat gebracht worden. De loopkat dient tot tegen de kraan getrokken te worden en de giek moet vrij kunnen ronddraaien. Het kipmoment van de kraan zal het kleinst zijn als de giek vrij kan draaien en de richting van de wind kan volgen.
5. Bij sterke wind mag de kraan niet gebruikt worden, om te vermijden dat er gewerkt wordt boven de kritische windsnelheid (20 m/sec of 72 km/u). De kraan zal uitgerust zijn met een anemometer die zo wordt opgesteld dat de kraanman onmiddellijk verwittigd wordt zodra de wind de maximum toegelaten snelheid bereikt (zie K.B. van 19 september 1980 – rubriek 4.6).
Wanneer bij lagere windsnelheden enige kans bestaat dat een onderdeel van de kraan, de haak, de kabels of de opgetilde last op spoorwegterrein komt, dient men het gebruik van de kraan te stoppen tot er terug in veilige, toegelaten omstandigheden kan gewerkt worden.
6. De fundering en de mastverankeringen dienen zodanig gedimensioneerd te zijn dat de kraan stabiel staat onder een windbelasting van 140 km/u.
7. a) Een officieel keuringsorganisme moet een rapport opstellen m.b.t. de wijze van beveiliging van de kraan, en dit vooraleer met de bouw van de kraan begonnen wordt. Van dit rapport moet N.V. Infrabel een afschrift ter goedkeuring ontvangen. Na de opbouw moet het beveiligingsmechanisme door het keuringsorganisme goed bevonden worden. Alvorens er gewerkt wordt moet het keuringsattest bij N.V. Infrabel toekomen.

- b) Infrabel moet in het bezit gesteld worden van de stabiliteitsberekening van de torenkraan (normale werking tot windsnelheden van 72 km/u met geblokkeerde giek dwars op de windrichting) en met de stabiliteit onder zware windbelasting (rukwinden tot 140 km/u op de mast met vrij draaiende giek).
8. Wij vestigen de aandacht op het elektrocutiegevaar vanwege de bovenleidingen en hun toebehoren die onder 3000 V hoogspanning staan.
 9. Indien het spoor in bocht ligt moet de torenkraan links of rechts voor de woning geplaatst worden zodat de afstand tot het spoor zo groot mogelijk is.
 10. De torenkraan moet degelijk geaard worden.

De kosten voor het buitendienststellen van sporen en/of bovenleidingen zijn ten laste van de aanvragende derde en zullen bepaald worden volgens de bij Infrabel geldende tarieven.

De toelating tot het plaatsen van een torenkraan wordt ten tijdelijke titel verleend van ***/*/201*** tot ***/*/201*** (vermoedelijke einddatum) en kan steeds ingetrokken worden wanneer een veilige spoorwegexploitatie in het gedrang komt of wanneer de voorwaarden van de toelating niet worden gerespecteerd, zelfs onmiddellijk en zonder dat er enige schadevergoeding van N.V. Infrabel kan geëist worden.

Wij vestigen er uw aandacht op dat elke plaatsing van een torenkraan naast een spoorlijn vooraf en tijdig dient gemeld te worden aan N.V. Infrabel en dat de plaatsgesteldheid kan aanleiding geven tot het opleggen van bijkomende voorwaarden.

Maatregelen in geval van nood

Wanneer, in het geval van een ongeval, er zich een obstakel binnen 1,5 m van het spoor of de bovenleiding bevindt, de dichtstbijzijnde of eender welke andere installatie van INFRABEL of NMBS beschadigd zou kunnen zijn, dan dient de aannemer INFRABEL onmiddellijk te waarschuwen.

Contacteer Traffic Control: ☎ (24u/24u) 02/525.91.40

Bijkomend artikel 4 – Grondwaterverlaging/retourbemaling

1. Afvoer van het oppervlaktewater

Tijdens de ganse duur der werken, treft de aannemer alle nodige maatregelen om het regen- en lekwater af te voeren, teneinde de verschillende werken droog te houden.

De aannemer voorziet ook de mogelijkheid om binnen een zeer korte tijdspanne pompen met een groot vermogen (minstens 300 m³/uur) in gang te zetten, zowel tijdens de werkuren als 's nachts, tijdens het weekeinde of op verlofdagen, om overtollig water, rechtstreeks of onrechtstreeks ivm de werken in uitvoering, afkomstig van wolkbreuken, gebreken aan riolen, wellen, enz. zo vlug mogelijk buiten de bouwplaatsen, afgewerkte gebouwen, openbare of privé-installaties of eigendommen af te voeren.

2. Grondwaterverlaging

- a) De aannemer voert zelf de nodige grondwaterverlagingswerken uit of vertrouwt deze toe aan een onderaannemer. In beide gevallen moeten de nodige referenties voorgelegd worden. Eventueel dient een pompproef uitgevoerd op de plaats van de werken. De resultaten van deze pompproef worden bij de aanbestedingsdocumenten gevoegd. De bemalingsinstallatie dient met de gegevens van deze pompproef te worden gedimensioneerd.

De aannemer voorziet in zijn prijs alle elementen nodig voor de grondwaterverlaging, ingegrepen het aanwenden van bijzondere technieken, bestendig toezicht, noodstroomvoorzieningen en dubbel (visueel en auditief) alarmsysteem.

- b) Voor aanvang der werken legt de aannemer een uitvoerige en gefundeerde technische nota voor waaruit de goede werking van de voorgestelde bemalingsinstallatie blijkt. Deze nota omvat o.m. de volgende gegevens:
- berekening van het bemalingsdebiet en invloedsstraal, met vermelding van de aangenomen hypothese;
 - berekening van de afmalingskromme;
 - inplanting van de bemalingsputten, rekening houdend met het te verpompen debiet;
 - diepte en opbouw der bemalingsputten (diameter, filtergedeelte, enz.)
 - type van de onderwaterpompen, in overeenstemming met het te verpompen debiet en te verwachten opvoerhoogte;
 - voorgestelde diameter van de afvoerleiding en verloop van de afvoerleidingen;
 - opbouw van het elektrisch systeem en voorziene veiligheden;
 - voorstel van inplanting van de piëzometrische buizen.

De helling van de afmalingskromme moet zo gekozen worden dat de te verwachten differentiële zettingen geen schade veroorzaken aan de bestaande gebouwen (zie ook zettingscriteria bijkomend artikel 5).

Het akkoord van de leidende ambtenaar en het technisch controleorganisme vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de aannemer.

- c) De aannemer houdt er rekening mede dat hij de installatie zodanig zal inplanten dat deze geen aanleiding geeft tot hinder van het weg-, fietsers- en voetgangersverkeer. De afvoerleidingen mogen niet boven de rijweg of voetpaden uitsteken en zullen buiten de werfzone thv hinderlijke kruisingen ingewerkt worden in sleuven of putten afgedekt door roosters of deksels.

De aannemer zal de tekeningen ter keuring aan de leidende ambtenaar en aan het technisch controleorganisme voorleggen.

Deze behouden zich het recht voor de opvatting en de inplanting van de installatie te controleren ivm de bestaande gebouwen en verkeershinder.

- d) De aannemer voorziet ook een noodstroomvoorziening steeds klaar om in werking te treden. De aannemer zal regelmatig met deze reserveinstallatie proefdraaien en dit telkens de leidende ambtenaar hierom verzoekt.
- e) Alle voorzorgen moeten genomen worden om te beletten dat door het pompen zand of ander materiaal zou meegesleurd worden en alzo de samenstelling van de ondergrond wijzigen, of gevaarlijke verzakkingen veroorzaken. Indien nodig vermindert de aannemer de snelheid van het verlagen van het freatisch oppervlak.
- f) Het waterpeil in de bouwput moet tenminste 50 cm lager staan dan het peil van de overeenstemmende uitgraving.
- g) Indien het opgepompt water naar de bestaande riolen dient afgevoerd te worden treft de aannemer de nodige maatregelen tegen aanslibbing in de riolen. Doet er zich aanslibbing voor, dan zal hij de toestand op zijn kosten herstellen.
- h) De aannemer moet in zijn installatie ook de nodige piëzometrische buizen en meettoestellen voorzien.

Piëzometrische buizen :

Het aantal piëzometers voorzien in de opmeting zijn te plaatsen na goedkeuring van het voorstel van de aannemer door de leidende ambtenaar.

Ze moeten de nodige controlemetingen mbt de bemaling mogelijk maken. De piëzometrische buizen reiken allen tot minimaal 3 m beneden het verlaagd peil van het freatisch oppervlak.

De peilbuizen worden bovenaan voorzien van een straatpot.

Alle voorzorgen dienen genomen te worden opdat geen oppervlaktewater, zand of vuil in de peilbuis zou terechtkomen.

Peilbuizen, die om welke reden dan ook niet meer aan hun functie beantwoorden, worden onmiddellijk door nieuwe vervangen.

i) Metingen

1. Het opmeten der waterstanden in de peilbuizen moet door en op kosten van de aannemer dagelijks gebeuren, tot de stationaire toestand is bereikt, nadien wekelijks.

2. De resultaten van deze metingen worden ingeschreven in een daartoe bijzonder aangelegd register en door de aannemer op polyesterpapier gezet. Per peilput wordt er een grafiek opgemaakt, die datum en peil van het grondwater aangeeft. Op deze grafiek moet ook het vooropgestelde peil van de afmalingskromme in dat punt worden aangeduid (horizontale lijn voor de stationaire toestand, curve voor de dynamische periode).

Deze polyesters worden doorlopend bijgewerkt en op het einde van elke maand wordt er op kosten van de aannemer een afdruk aan de leidende ambtenaar overhandigd.

Iedere vastgestelde afwijking van de normaal te verwachten evolutie der grondwaterpeilen, wordt onmiddellijk ter attentie van de leidende ambtenaar gebracht.

j) Nameten van zettingen

Voor het nameten der zettingen ingevolge grondwaterverlaging, zie bijkomend artikel 5 (zettingscriteria en metingen der zettingen).

3. Retourbemaling

- a) De leidende ambtenaar kan de aannemer de uitvoering van een retourbemaling t.b.v. de hervoeding van de grondwatertafel opleggen teneinde de waterhuishouding niet te verstoren, en dit volgens de hierna vermelde voorschriften.
Indien de leidende ambtenaar oordeelt dat de retourbemaling niet dient uitgevoerd te worden, dan kunnen de desbetreffende posten uit de aanneming gelicht worden zonder recht op enige vergoeding voor de aannemer.

De retourbemaling heeft als doel de bescherming van een eventueel waterwingebied. Dit wordt verwezenlijkt door het grondwaterniveau tpv de retourputten op het oorspronkelijk grondwaterpeil, dit is het peil aanwezig vóór de start van de grondwaterbemaling, in stand te houden. Op die manier blijft de hydraulische gradiënt naar de waterwinning toe behouden.

- b) De aannemer voert zelf de nodige retourbemalingswerken uit of vertrouwt deze toe aan een gespecialiseerde onderaannemer. In beide gevallen moeten de nodige referenties worden voorgelegd van gelijkaardige projecten waar retourbemaling met goed gevolg werd uitgevoerd.
- c) De aannemer voorziet in zijn prijs alle elementen nodig voor de retourbemaling. De eventuele aanpassing van de bemalingsinstallatie vormt een afzonderlijke post in het prijzenborderel.
- d) Vóór de aanvang der werken legt de aannemer een uitvoerige en gefundeerde technische nota voor waaruit de goede werking van de retourbemalingsinstallatie blijkt. Deze nota omvat o.m. de volgende gegevens :
- berekening van het retourbemalingsdebiet en het overeenstemmende bemalingsdebiet;
 - berekening van de te verwachten stijghoogteverdeling teneinde de doeltreffendheid van de retourbemaling te kunnen aantonen;
 - inplanting van de retourputten;
 - diepte en opbouw van de retourputten (diameter, filtergedeelte enz.);
 - verloop en diameter van de voedingsleiding.

Het akkoord van de leidende ambtenaar en het technisch controleorganisme vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de aannemer.

- e) De retourbemaling wordt gerealiseerd met behulp van verticale retourputten, welke dmv een toevoerleiding aangesloten zijn op bemalingsbronnen voor het drooghouden van de bouwput.

- f) Voor de goede functionering van de retourbemaling moeten een aantal stelregels in acht worden genomen. De retourputten dienen volgens de technische bepalingen vermeld in het bestek te worden uitgevoerd.

Het opgepompte water mag nergens in het systeem belucht worden.

Zelfs de kleinste luchtlekken veroorzaken na verloop van tijd immers verstopping door ijzerneerslag.

Nergens in het systeem mag een onderdruk optreden.

Het water dat voor hervoeding wordt gebruikt mag geen gasbellen bevatten, daar deze een vrijwel onmiddellijke capaciteitsvermindering van het systeem tot gevolg hebben.

De bemalingsbronnen welke zorgen voor de voeding van de retourbemaling worden geboord met zuiver water. De diepte van de voedingsbronnen moet zo zijn dat het filterelement zich steeds ruim beneden de diepste afmaling bevindt. Het filterelement wordt omstort met aangepast gekalibreerd grint. Slecht doorlatende lagen boven het filterelement moeten worden afgesloten met een kleistop. De stijgbuis van de voedingsbronnen moet volledig lekvrij zijn.

In de voedingsbronnen wordt een onderwaterpomp geïnstalleerd.

Deze bevindt zich voldoende diep teneinde "lucht happen" te voorkomen. De opvoerhoogte van de onderwaterpomp moet voldoende zijn.

De waterstand in de voedingsbronnen moet ten allen tijde controleerbaar zijn.

Hiervoor wordt elke bron voorzien van een binnenpeilbuis.

De voedingsbronnen moeten tenslotte vóór inbedrijfname grondig worden schoongepompt tot het water volledig zandvrij is.

Alle voedingsbronnen worden aangesloten op een collectorleiding. Van de collectorleiding vertrekt de toevoerleiding naar de retourputten.

Zowel de collectorleiding als de toevoerleiding hebben een voldoende grote diameter; de stroomsnelheid in de leiding is kleiner dan 2 m/s. Het materiaal van de leidingen moet bestand zijn tegen corrosie. Het gebruik van buizen uit polyethyleen is verplichtend.

Op ieder punt van het systeem moeten de leidingen onder druk staan. De druk in de leiding moet daarom gemakkelijk te controleren zijn dmv manometers.

Bij kruising van wegen mogen de leidingen niet te hoog worden opgevoerd. Indien nodig voor de goede functionering van de retourbemaling dient de doorsteek onder de hindernis te geschieden.

Alle leidingen moeten worden gespuid en ontlucht voordat de retourbemaling in bedrijf wordt gesteld. De daarvoor nodige spuiafsluiters en ontluchtungskranen moeten aanwezig zijn.

De retourputten worden geboord met zuiver water. Het boorgat is aangepast aan de putdiameter teneinde een juiste en goede installatie mogelijk te maken. Het filterelement van de retourputten wordt omstort met filtergrind. Dit moet zo grof mogelijk zijn zonder dat het veilig schoonpompen van de put in gevaar komt.

Boven de grintomstorting moet het gehele boorgat worden opgevuld met slecht doorlatend materiaal.

De filterlengte moet zodanig aan het debiet worden aangepast dat de uitstroomsnelheid van injectiewater zeer klein is ter plaatse van de boorgatwand. Hoe kleiner deze snelheid, hoe langzamer een eventuele verstopping zal optreden.

In de retourput mag het injectiewater niet vrij omlaag vallen; de druk in de retourput moet bijgevolg regelbaar zijn. De controle van de injectiedruk gebeurt mbv een binnenpeilbuis.

Voor het in gebruik nemen moet iedere retourput krachtig worden schoongepompt. Ook als de retourbemaling in bedrijf is, moeten de retourputten gemakkelijk en zonodig frequent kunnen worden gereinigd. Een luchtliftsysteem moet daarom in iedere put aanwezig zijn.

Het gehele retourbemalingssysteem moet grondig worden gespuid en ontlucht voordat het in bedrijf wordt gesteld. Bij het in bedrijf nemen moet geleidelijk te werk worden gegaan : de maximale overdruk op de retourputten moeten stapsgewijs worden bereikt.

Zeker in de aanvangsfase dient de injectiedruk (c.q. waterstand in de put) en het injectiedebiet dagelijks te worden gecontroleerd.

Bij stijging van de overdruk mag het verminderen van het injectiedebiet alleen worden toegepast als noodmaatregel. De enige remedie is het schoonpompen van de retourputten. Dit moet tijdig en regelmatig gebeuren.

De waterstand in de voedingsbronnen moet minstens éénmaal per week worden gecontroleerd.

Bijkomend artikel 5 – Zettingscriteria en meten der zettingen

1. Zettingscriteria

Ten behoeve van de bouw van het kunstwerk (tunnel) zal de aannemer alle grondwaterverlagingen, graafwerken, schoorwerken en andere werken zo opvatten en uitvoeren dat geen schade aan gebouwen en leidingen wordt aangericht en de veiligheid van naburige gebouwen, kunstwerken, leidingen en verkeer ten allen tijde verzekerd blijft.

De aannemer zal na toewijzing en vóór de aanvang der werken een nota voorleggen waarin hij voor de verschillende werken de zettingen opgeeft die te verwachten zijn, bij elke fase van de uitvoering, dit in functie van de door hem voorziene uitvoeringsmiddelen en werkwijzen.

Onafgezien het feit dat geen schade mag aangericht worden door de werken mogen de totale absolute zettingen, deze veroorzaakt door de grondwaterverlaging inbegrepen, in geen enkel punt van het wegdek of van andere open plaatsen meer dan 20 mm bedragen bij het einde van de werken.

De totale absolute zettingen van gebouwen, constructies en leidingen, deze veroorzaakt door grondwaterverlaging inbegrepen, mogen niet meer bedragen dan 15 mm.

Verder dient de differentiële zetting van twee punten van de gebouwen, constructies, leidingen, het wegdek en van de voetpaden en gelegen op 5 tot 10 meter van elkaar, zodanig beperkt te blijven dat de hellingshoek van de zettingskurve kleiner is dan 1/700.

De hierboven gegeven numerieke gegevens mogen niet aanzien worden als toegelaten zettingen. Het feit dat geen schade mag aangericht worden aan gebouwen of leidingen is maatgevend. Alle bijkomende maatregelen en werken om schade te voorkomen, zoals o.m. bijkomende injecties, ondermetselen of andere grondverbeteringen, zijn in de

eenheidsprijzen inbegrepen en zullen geenszins aanleiding geven tot bijkomende vergoedingen of termijnsverlengingen.

Het bestuur heeft het recht de werken stil te leggen indien aan de opgelegde voorwaarden niet voldaan wordt, of ook indien reeds in een tussenfase blijkt dat de zettingen van de grootte zijn, dat op basis van de ingediende nota betreffende de te verwachten zettingen van de daaropvolgende fasen, aan de opgelegde eisen niet meer kan voldaan worden.

De werken zullen stilgelegd worden tot de aannemer alle nodige maatregelen genomen heeft om aan de opgelegde voorwaarden te voldoen, dit zonder dat hij enig recht heeft op termijnsverlenging, meerprijs of vergoeding.

De aannemer zal onmiddellijk alle herstellingen doen aan de kunstwerken, gebouwen en leidingen die beschadigd werden door de werken en die nodig geacht worden door het Bestuur.

De aannemer zal tevens alle herstellingen van het wegdek en voetpaden uitvoeren en deze terug in de oorspronkelijke toestand herstellen opdat de veiligheid van het verkeer ten allen tijde verzekerd blijft of die nodig geacht worden door de leidende ambtenaar, of de bevoegde Gemeentelijke overheid. Deze herstellingen zullen uitgevoerd worden zonder hinder voor het verkeer. Alle kosten hieraan verbonden vallen ten laste van de aannemer.

2. Meting van de zettingen

Binnen de invloedszone der werken (= breedte van het kunstwerk plus langs weerszijden een strook met breedte gelijk aan 1,5x de uitgravingsdiepte (onderzijde werkvloer bodemplaat of onderzijde werkvloer beschoeide sleuven)) zal de aannemer meetbouten plaatsen als volgt:

- op alle belangrijke structuurelementen zoals kolommen, funderingsplaten, keerwanden, gevels, bereikbare funderingszolen ... van gebouwen en constructies teneinde de meting van de absolute zetting en de meting van de verticaliteit toe te laten;
- op de verhardingen (trottoirs, wegenis, platform) in dwarsprofielen alle 15 m waarbij de tussenafstand van de punten van één dwarsprofiel maximaal 5 m is; in de zones waar de dakplaat gerealiseerd wordt door geperste buizen dient in het dwarsprofiel een bijkomende meetbout geplaatst thv de as van elke buis die onafhankelijk van de verharding de bewegingen van de grond volgt;
- in de zone zonder verhardingen indien er een ondergrondse uitvoering is voorzien dient de plaatsing van de meetbouten te gebeuren dmv 1 m diep gefundeerde betonpaaltjes die bovenaan voorzien worden van een meetbout, de inplanting is conform de meetbouten in de verhardingen;
- op alle leidingen gelegen binnen de invloedszone der werken met een maximale tussenafstand van 5 m. De realisatie van de meetpunten dient te gebeuren in overleg en met de goedkeuring van de leidende ambtenaar.
- binnen de gerealiseerde constructies op de wanden en de onderzijde van dakconstructies teneinde de bewegingen op te volgen tijdens strossuitgravingen en vijzeloperaties. De inplanting van deze meetpunten zal overeenstemmen met deze van de dwarsprofielen op de verhardingen.

Alvorens tot de inplanting over te gaan maakt de aannemer een gedetailleerd voorstel op plan ter goedkeuring voor te leggen aan de leidende ambtenaar.

In de fase van het buizen persen en de ondergrondse uitgravingen (stross) worden alle meetbouten in de betrokken zone dagelijks opgemeten en de resultaten dagelijks doorgegeven.

Alle meetbouten in de andere zones waar werken worden uitgevoerd worden tweemaal per week nagemeten en dit tot een maand na het einde der werken ter plaatse. Daarna zullen deze punten nog maandelijks opgemeten worden. De resultaten worden wekelijks aan de leidende ambtenaar afgegeven in tabelvorm.

De meetresultaten worden door de aannemer ook in diagrammen uitgezet in functie van de tijd. De wekelijks bijgewerkte diagrammen moeten ten allen tijde kunnen ingezien worden op de werf door de leidende ambtenaar en het controleorganisme en zullen maandelijks in 5 exemplaren afgegeven worden.

De metingen dienen te geschieden met een nauwkeurigheid van 1 mm voor de verticale verplaatsingen en $5 \cdot 10^{-4}$ radialen (1/2000) voor de metingen van de hellingen.

De aannemer zal ter goedkeuring door de leidende ambtenaar een gedetailleerde nota afgeven met de door hem voorgestelde meetapparatuur en de aard van de merkpunten. Bij keuze van zijn materieel dient hij er rekening mee te houden dat de merkpunten in de voetpaden of verhardingen geen hinder mogen vormen voor het verkeer.

De leidende ambtenaar heeft het recht de werken stil te leggen indien aan de opgelegde voorwaarden niet voldaan wordt, of ook indien in een tussenfase blijkt dat de zettingen van die grootte zijn, dat te verwachten zettingen voor de daarop volgende fasen niet meer aan de opgelegde eisen zullen kunnen voldoen.

De werken zullen stilgelegd worden tot de aannemer alle nodige maatregelen genomen heeft om aan de opgelegde voorwaarden te voldoen, dit zonder dat hij enig recht heeft op termijnsverlenging, meerprijs of vergoeding.

De aannemer zal onmiddellijk alle herstellingen (in akkoord met de beherende diensten) doen aan de gebouwen en constructies, die beschadigd werden door de werken en welke nodig geacht worden door de leidende ambtenaar.

De aannemer zal tevens alle herstellingen van de verhardingen uitvoeren en deze terug in de oorspronkelijke toestand herstellen opdat de veiligheid van het verkeer ten allen tijde verzekerd blijft of die nodig geacht worden door de leidende ambtenaar of de bevoegde diensten. Deze herstellingen zullen uitgevoerd worden in akkoord met de beherende diensten en zonder hinder voor het verkeer. Alle kosten hieraan verbonden vallen ten laste van de aannemer.

De absolute zettingen en differentiële zettingen van leidingen dienen kleiner te zijn dan de hiervoor gestelde criteria. Ingeval deze waarden overschreden worden zal de aannemer onmiddellijk en op zijn kosten en met akkoord van de beherende dienst de leidingen vrijgraven en spanningsvrij laten maken.

3. Controle der scheurvorming

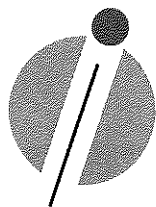
Op iedere plaats waar het Bestuur dit nodig acht wordt door de aannemer het nodige toezicht op de scheurvorming gehouden. Aan weerszijden van scheuren wordt een

referentielijn aangebracht. Deze strepen worden op duurzaam verankerde materialen aangebracht. De diagonalen en de zijden van de vierhoek worden regelmatig nagemeten met een nauwkeurigheid van 0,1 mm.

In kritieke gevallen, welke van aard zijn aanleiding tot schadevergoeding te veroorzaken, dienen de controleresultaten op grafiek gebracht door de aannemer en medegedeeld aan de leidende ambtenaar.

Alle kosten voor deze metingen en ook deze ingevolge kontakten en/of eisen van de eigenaars vallen ten laste van de aannemer en dienen in de eenheidsprijzen begrepen te zijn.

De kosten voor de aangerichte schade die niet door de verzekeringspolis zou gedekt zijn of onder de vrijstelling blijft vallen ten laste van de aannemer.



INTER

tussen mens en omgeving

Contactpersoon Inter

Ann Maes
Ann.maes@inter.vlaanderen
03 369 35 20
Sint-Niklaas
Kleine laan 26 B, 9100 Sint-Niklaas

Opdrachtgever

Stad Sint-Niklaas
Grote markt 1
9100 Sint-Niklaas

Ontvangst adviesvraag: 07/04/2021

Verzending advies: 08/04/2021

Projectgegevens

Project	Inrichting kantoor
Dossiernummer Inter	20202978
Adres	Hofstraat 51, 9100 Sint-Niklaas
Referentie plannen / Referentienummer OMV	2021056335
Ontwerper(s)	Bert Blanckaert Herautenlaan 56, 2180 Ekeren

Advies toegankelijkheid bij de aanvraag van een omgevingsvergunning / melding

in toepassing van art. 4.3.7.ⁱ, art. 4.3.3.ⁱⁱ en art. 4.3.4.ⁱⁱⁱ van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
in toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke
stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid^{iv}

Voorwaardelijk gunstig

In toepassing van art. 4.2.19.§1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening^v, adviseren we de
voorwaarden opgenomen in dit advies op te leggen.

Dit advies bekijkt de wettelijke voorschriften op basis van de op plan afleesbare elementen in de vergunningsfase. Dit advies doet geen uitspraak over de integrale toegankelijkheid van het gebouw na volledige afwerking. Afwerkings-elementen die niet op plan staan, bepalen immers in grote mate mee de toegankelijkheid van het geheel. U kan, tijdens het project, bij ons inlichtingen verkrijgen of een begeleidingstraject volgen om de integrale toegankelijkheid van uw project te garanderen.

Ann Maes

Adviseur toegankelijkheid en Universal Design



Private Stichting Toegankelijk Vlaanderen
Maatschappelijke zetel: Belgiëplein 1 - 3510 Hasselt
T 0032 11 26 50 30 - www.inter.vlaanderen - info@inter.vlaanderen
BTW BE 0550 914 072 - IBAN BE64 7360 0347 1452

1 Bijlage B26 verantwoordingsnota omgevingsvergunning: Toegankelijkheidstoelichting / checklist inzake toegankelijkheid^{vi}

- Er is een toegankelijkheidstoelichting aanwezig / niet-aanwezig.
 - De toegankelijkheidstoelichting/checklist is conform de plannen.
 - ~~De toegankelijkheidstoelichting /checklist is niet conform de plannen.~~
- Er worden geen afwijkingen aangevraagd
 - ~~De afwijkingen zijn gemotiveerd.~~
 - De afwijkingen zijn niet gemotiveerd.

2 Verplichting advies

- Niet verplicht / verplicht
 - ~~het betreft handelingen aan constructies, opgericht voor het gebruik of uitbating door de overheid of in opdracht van de overheid, waarbij afgeweken wordt van het BVR 05 juni 2009.~~
 - het betreft het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen met een totale publiek toegankelijke oppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 7500 m², of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of gebouwencomplexen, als de oppervlakte door uitbreiding de drempel van 7500 m² overschrijdt.

3 Toepassingsgebied

Dit advies is van toepassing op het (deel van het) gebouw dat gebouwd, herbouwd, verbouwd of uitgebreid wordt.

De aanvraag betreft:

- **Art 3: Gebouw(en) waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 150 m².**
 - De bepalingen van de artikelen 10, §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33 zijn van toepassing op de toegang tot deze gebouwen.

Indien een aanvraag valt onder de toepassing van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, dan dienen de normbepalingen van hoofdstuk III^{vii} te worden nageleefd. De normen, principetekeningen en bijkomende info kan teruggevonden worden op www.toegankelijkgebouw.be.



4 Normen

4.1 Algemene bepalingen

4.1.1 Algemene bepalingen (art.11-13):

Geen opmerkingen

4.2 Buitenomgeving

4.2.1 Looppaden buiten (art.14-17):

nvt

4.2.2 Opvangen niveauverschillen buiten (art.18-21)

nvt

4.2.3 Parkeerplaatsen voorbehouden voor personen met een handicap (art.27):

nvt

4.3 Het gebouw

4.3.1 Toegangen, deuropeningen en deuren (art.22-26):

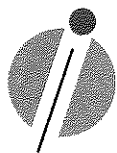
Art. 24:

- Er kan rakend aan het draaivlak van de inkomdeur geen vlakke draaicirkel van min. 150 cm diameter gemaakt worden.

5 Bijkomende eisen bij verplicht advies volgens art. 4.3.4 VCRO

nvt

Bijl
[Handwritten signature]



6 Bijkomende informatie

Evacuatie bij brand:

De evacuatie van personen met een beperking bij brand dient door de ontwerper besproken met de plaatselijke brandweer en worden voorzien overeenkomstig het wijzigingsbesluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.

Ruimtes voor personeel:

Volgens de bepalingen art. 1 punt 15° en art. 2 §1 vallen de ruimtes die “alleen toegankelijk zijn voor werknemers” niet onder in de hierboven vermelde stedenbouwkundige verordening. Doch volgens de bepalingen van de codex over het welzijn op het werk (Hoofdstuk 1, art. III. 1-3) is het noodzakelijk van nieuwe arbeidsplaatsen in te richten rekening houdend de eventuele tewerkstelling van werknemers met een handicap.

Aanbevelingen voor het realiseren van een integraal toegankelijk gebouw:

- Handboek Toegankelijkheid Publieke Gebouwen (www.toegankelijkgebouw.be)
- Vademecum 'Publiek toegankelijk domein'
- Inspiratiebundel 'Integrale toegankelijkheid van schoolgebouwen'
- Inspiratiebundel 'Toegankelijkheid van woonzorgcentra'
- Inspiratiebundel 'Toegankelijkheid van ziekenhuizen'
- Inspiratiebundel 'Toegankelijkheid van voorzieningen voor algemeen welzijnswerk'
- Inspiratiebundel 'Toegankelijkheid van voorzieningen voor bijzondere jeugdbijstand'
- Inspiratiebundel 'Toegankelijkheid van voorzieningen voor gezinnen met kinderen'
- Inspiratiebundel 'Toegankelijkheid van voorzieningen voor preventieve en ambulante gezondheidszorg'
- Toegankelijkheidsfiches Toerisme Vlaanderen

ⁱ Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.7. De stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

ⁱⁱ Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.3. Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder “direct werkende normen” verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

ⁱⁱⁱ Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.4. Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder “doelstellingen of zorgplichten” verstaan: internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

^{iv} www.toegankelijkgebouw.be/Regelgeving/tabid/71/Default.aspx



^v Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.2.19. §1. Onverminderd de voorwaarde van rechtswege [in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990], kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden. (gew. dec. 16/7/2010) Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

^{vi} In de vroegere Codex Ruimtelijke Ordening stond er: "een beschrijving inzake integrale toegankelijkheid is toe te voegen, in navolging van de aanstippling met betrekking tot de dossiersamenstelling (Besluit van 28 mei 2004 waarin art. 16, 2°, c)". Met de harmonisering naar de omgevingsvergunning is dit besluit vervallen, maar blijft de toegankelijkheidstoelichting een verplicht onderdeel van het dossier. Dit is opgenomen in het addendum over de verantwoordingsnota bij de omgevingsvergunning, en toe te voegen als 'bijlage B26': een beschrijving van de ruimtelijke context van de geplande werken, meer bepaald: als het een gebouw betreft dat geheel of gedeeltelijk toegankelijk is voor het publiek: de al niet vergunningsplichtige voorzieningen om integrale toegankelijkheid te bereiken voor de personen met verminderde beweeglijkheid. Besteed daarbij bijzondere aandacht aan de voorzieningen die verder gaan dan de wettelijk vastgelegde normen.' De checklist inzake toegankelijkheid is een dossier gebonden document waar je alle informatie over de toegankelijkheid van het project kan bundelen (beschikbaar om te printen en in en pdf-formaat). Dit document kan nog steeds worden toegevoegd aan het (digitale) aanvraagdossier.

^{vii} www.toegankelijkgebouw.be/Regelgeving/tabid/71/Default.aspx



c/o Heistraat 88,9100 Sint-Niklaas

011

STADSBESTUUR SINT NIKLAAS
GROTE MARKT 1
9100 SINT-NIKLAAS



uw bericht van	uw kenmerk	contactpersoon	telefoon
20201117	50202011241035290241	TBO SCHELDE WAAS	078 35 35 34
	DBA 2020150199		
datum	ons kenmerk	mailadres	
20201125	47074389	TBOSTNIKLAAAS@FLUVIUS.BE	

Adviesverlening voor uw project te SINT-NIKLAAS, HOFSTRAAT 51 - DBA referentie 2020150199**advies: GUNSTIG, mits in achtname van onderstaande voorwaarden**

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

In de gemeente SINT-NIKLAAS is Fluvius netbeheerder voor :

Electriciteit
Gas

Wij hebben de plannen van uw project goed ontvangen en bestudeerd. Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Op basis van het standaardvermogen van 9,2 kVA per wooneenheid en 22,2 kVA voor de algemene delen en eventuele commerciële panden is uw project **niet** aansluitbaar op het bestaande elektriciteitsnet. Een netuitbreiding is noodzakelijk.

Meterplaats niet zichtbaar op de plannen. Voor voorwaarden zie onze website: www.fluvius.be Indien 400V nodig dient de netkabel omgebouwd te worden, reken op 125 werkdagen na goedkeuring offerte.

Op basis van het standaardvermogen van 6 m³/h per wooneenheid is uw project aansluitbaar op het bestaande gasnet. Raadpleeg zeker de minimale technische vereisten voor het gasmeterlokaal op www.fluvius.be/nl/media/3021 of www.fluvius.be/nl/media/3016.

Meterplaats niet zichtbaar op de plannen. Voor voorwaarden zie onze website: www.fluvius.be

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de **timing** van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van alle gegevens – 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er nog een termijn van minimaal 90 werkdagen tussen de ontvangst van uw akkoord op onze offerte en de effectieve uitvoering van de werken - onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen ... te verkrijgen.

47074389
2020.11.25
p 2

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Mocht later bijvoorbeeld blijken dat de definitieve vermogens toch buiten de standaardnormen vallen, dan kan ons advies nog wijzigen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te **contacteren**. Vermeld daarbij altijd duidelijk **het referentienummer van uw project: 47074389**. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.

U kunt ons contacteren via :

- Telefoon : 078 35 35 34, alle werkdagen tussen 8 uur en 16 uur.
- E-mail : TBOSTNIKLAAS@FLUVIUS.BE
- Post :
Fluvius – Dienst Aansluitingen
Heistraat 88
9100 Sint-Niklaas

Met vriendelijke groeten,

Fluvius



Stadsbestuur van SINT-NIKLAAS
Grote Markt 1
9100 Sint-Niklaas

UW SCHRIJVEN: 07/04/2021
UW KENMERK: 2021056335
ONS KENMERK: PW20/00291-03
BIJLAGE: /
INLICHTINGEN: Silvia Van Guyze
TEL.: 03/502.09.20
E-MAIL: silvia.vanguyze@hvzwaasland.be
CONTACT ADRES Post Sint-Niklaas
Nijverheidsstraat 33
9100 Sint-Niklaas

31/05/2021

Brandpreventieverslag Hulpverleningszone Waasland

Geacht college,

De hulpverleningszone Waasland heeft een controle brandveiligheid uitgevoerd aan de hand van de ontvangen documenten. In dit schrijven vindt u algemene inlichtingen, bemerkingen en de conclusie van het brandpreventieverslag.

1 INLICHTINGEN

1.1 Aanvrager van het brandpreventieverslag

Het gemeentebestuur van Sint-Niklaas

1.2 Kader en doel van de controlevraag

Uitvoeren van een controle en opstellen van een brandpreventieverslag in het kader van een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning – stedenbouwkundige handelingen: bestemmingswijziging van beenhouwerij met woonst naar kantoor met 2 appartementen

1.3 Geografische situering

Naam van het object:	Kantoor Oz
Adres object:	Hofstraat 51 9100 Sint-Niklaas
Kadastrale gegevens:	SINT-NIKLAAS 7 AFD, sectie B, perceel 0460/00B007
Aanvrager:	Groep OZ ESV
Adres aanvrager:	Boomsesteenweg 5 2610 Wilrijk(Antwerpen)

1.4 Nuttige informatie

Plannen: brandpreventieplannen en informatie zoals gevoegd bij de digitale aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning met referentie 2021056335, geraadpleegd dd. 07/04/2021

Architect: Bert Blanckaert, Herhautenlaan, 56, 2180, Ekeren(Antwerpen)

Inlichtingenblad preventie: zoals gevoegd bij de aanvraag

Voorgaande brandpreventieverslagen:

- Verslag dd. 11/12/2020 met referentie PW20/00291-02 aangaande functiewijziging van beenhouwerij met woning naar kantoor en 2 appartementen

1.5 Toelichtingen object

Type constructie:	skeletbouw
Bestemming gebouw:	kantoren en 2 appartementen
Type inplanting:	gesloten bebouwing
Aantal bouwlagen:	3 + kelder
Hoogte hoogste vloerplas t.o.v. maaiveld:	< 10 m
Totale vloeroppervlakte per bouwlaag:	
- Niveau 0	213 m ²
- Niveau +1	173 m ²
- Niveau +2	133 m ²
- Niveau -1	213 m ²
Bijzondere risico's m.b.t. brand:	/
Evacuatie/interventieplan	/
Personeelsbezetting/regime kantoren:	dagbezetting 10 werknemers
Maximaal aantal bewoners:	6
Conciërge:	/
Bijzondere brand- en preventiemaatregelen:	/

1.6 Bestemmingen brandpreventieverslag

Het brandpreventieverslag wordt geüpload naar het OMV loket.

Het verslag wordt eveneens bewaard in het brandweerdossier.

1.7 Regelgeving

1.7.1 Het betreft een niet door de basisnormen brandpreventie afgedekt risico.

1.7.2 Algemene reglementering

- 1. CODEX – ARAB** (indien personeel is tewerkgesteld of personen die gelijkgesteld worden met personeel) (voor de integrale regelgeving en informatie zie Codex Welzijn en ARAB)
- ARAB (Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming) artikel 52 "Constructievoorschriften ter voorkoming van brand"
- Codex over het Welzijn op het Werk, Boek III Arbeidsplaatsen, Titel 3 "Brandpreventie op de arbeidsplaatsen" (vroegere KB 28/03/2014 betreffende de brandpreventie op de arbeidsplaatsen)

- Codex over Welzijn op het Werk, Boek III Arbeidsplaatsen, Titel 6 “Veiligheids- en gezondheidssignalering” (vroegere KB 17/06/1997 betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk)

1.7.3 Specifieke reglementering

2. WONEN

- Vlaamse Codex Wonen 2021 (voor de integrale regelgeving en informatie zie [Wonen Vlaanderen](#))
- Stedenbouwkundige verordening op het creëren en wijzigen van het aantal wooneenheden van de stad SINT-NIKLAAS (GR 27-06-2008) (de integrale tekst vindt u [hier](#))
- Algemeen Politiereglement Sint-Niklaas (voor de integrale regelgeving zie het [APR Sint-Niklaas](#)) zoals gewijzigd dd. 24/04/2020 : Hoofdstuk VI, afdeling 1 in het bijzonder artikel 1 tot en met 5 “huisnummering van gebouwen en woningen”

2 BEMERKINGEN

2.1 In kaderstelling

2.1.1 Voorwerp

• Stedenbouwkundige handelingen (SH)

De aanvraag betreft de functiewijziging van beenhouwerij met woning naar 2 appartementen en een kantooreenheid.

Volgende wijzigingen werden aangebracht ten opzichte van de eerste aanvraag:

- Afvalberging verplaatst naar niveau 0 in plaats van op niveau -1;
- Vergroting fietsenberging én creatie van een 2^e niet-gecompartimenteerde fietsenberging;
- Aanpassing bergingen in de 2 appartementen;
- Herziening indeling appartement op niveau +2;
- Dichten luik tussen niveau -1 en 0.

2.1.2 Niet door de basisnormen brandpreventie afgedekt risico

Het betreft een niet door deze reglementering afgedekt risico.

Desalniettemin moet de brandveiligheid van het gebouw gewaarborgd zijn.

In die zin dient men, uit hoofde van regels van goede praktijk, rekening te houden met de onderstaande bemerkingen, gestoeld op de professionele ervaring van de brandweer en haar algemene kennis van de brandveiligheid.

Voor alle nieuwe bouwelementen en bouwelementen die worden vervangen en/of vernieuwd van een niet door de reglementering afgedekt risico, dienen uit hoofde van regels van goede praktijk, de basisnormen brandpreventie en van toepassing zijnde normen als richtlijn te worden gehanteerd. Dit geldt niet voor eengezinswoningen: zij zijn hiervan uitgesloten.

2.2 Leeswijzer bemerkingen

De onder punt 2.3 vermelde bemerkingen zijn punten die niet conform zijn en die moeten bijgestuurd worden. Deze aangehaalde punten worden afgeleid uit de gegevens beschikbaar in het ingediende aanvraagdossier.

Dit ontslaat de aanvrager **onder geen enkele voorwaarde** om ook met **alle andere van toepassing zijnde bepalingen uit de regelgeving** rekening te houden bij de uitvoering van het project.

De integrale regelgeving kan geconsulteerd worden via de hyperlinks vermeld naast de van toepassing zijnde regelgeving (zie punt 1.7 van dit verslag)

Bij bepaalde bemerkingen die een meer algemeen karakter hebben, kan onder punt 2.3 tevens worden verwezen via een hyperlink naar specifieke bepalingen op onze website, dit om de leesbaarheid van het verslag te bevorderen.

2.3 Bemerkingen

2.3.1 Algemeen

Dit verslag moet door de aanvrager ter beschikking gesteld worden van alle belanghebbenden: eigenaar(s), huurder(s), exploitant(en),...

2.3.2 Europese classificatie brandweerstand en reactie bij brand van materialen

Enkel producten die ingedeeld zijn volgens de Europese classificatie mogen nog worden gebruikt.

Meer informatie vindt u [hier](#)

2.3.3 Compartimentering

• Algemeen

Elke bouwlaag vormt een afzonderlijk compartiment. De wanden tussen de compartimenten moeten EI 60 hebben. Dit geldt ook voor de wanden van het trappenhuis.

De verticale wanden tussen de verschillende entiteiten moeten EI 60 hebben. De toegang tot elk appartement en de kantoren op niveau +1 verloopt via een brandwerende deur EI₁ 30.

• Afvalberging op 0

Dit lokaal moet brandwerend gecompartmenteerd worden door wanden EI60 en een zelfsluitende deur EI₁30.

Bijzonder aandacht dient te gaan naar de verluchting: lucht van de afvalberging moet rechtsreeks naar buiten afgevoerd worden. De nodige maatregelen moeten worden genomen om de brandweerstand van de wanden niet negatief te beïnvloeden (zie verder het punt ivm doorvoeringen)

• 2^e fietsenberging op niveau 0

Er wordt een 2^e fietsenberging voorzien van 4 m² die uitkomt in de evacuatiweg. Aangezien deze niet-gecompartmenteerd is ten opzichte van de evacuatiweg, mogen hier enkel "gewone" fietsen worden geplaatst: het plaatsen van elektrische rijwielen of enig ander materiaal is niet toegestaan.

• Stookplaats

Indien het totaal nuttig vermogen ≥ 70 KW bedraagt, dient dit lokaal beschouwd te worden als een stookplaats conform de norm NBN B 61-001:1996 +A1

Dit impliceert dat de deur dan EI₁60 in plaats van EI₁30 dient te worden voorzien.

In deze stookplaats mogen geen andere installaties geplaatst worden noch mag er enig materiaal worden gestockeerd.

• Vloerluik tussen fietsenberging en kelder

Dit luik moet brandwerend EI60 worden gedicht.

2.3.4 Structurele elementen

De structurele elementen moeten R 60 hebben. De structurele elementen van het dak moeten R 30 hebben of aan de binnenzijde beschermd worden door een bouwelement EI 30.

2.3.5 Doorvoeringen door wanden en leidingenkokers

Doorvoeringen doorheen wanden en leidingen voor vloeistoffen of elektriciteit en de uitzetvoegen, mogen de vereiste brandweerstand van de bouwelementen niet nadelig beïnvloeden. De bepalingen zijn niet van toepassing op de luchtkanalen, verluchtungskokers, rookkanalen en brandwerende kleppen.

De bepalingen van bijlage 7 geven type-oplossingen weer voor enkelvoudige doorvoeringen. Indien hiervan geen gebruik wordt gemaakt, moeten de desbetreffende attesten aan de brandweer kunnen worden voorgelegd bij de voorafgaandelijke ingebruikname.

Indien de luchtkanalen van de verschillende entiteiten zich in een gezamenlijke schacht bevinden, dan moet er een brandwerende klep voorzien worden op de locatie waar het kanaal door de schachtwand gaat. Deze klep heeft dezelfde brandweerstand (EI-S) als vereist voor de doorboorde wand. Indien de doorsnede van de doorgang niet groter is dan 130m² kan men ook gebruik maken van een inrichting die in geval van brand de doorgang afsluit en daarna dezelfde brandweerstand heeft als vereist voor de doorboorde wand.

De doorvoeringen van brandwerende bouwelementen (schachtwanden) door rookgasafvoerkanalen mogen de brandweerstand van deze elementen niet beïnvloeden. Men kan aantonen dat men hieraan voldoet door:

- een uitvoering te kiezen conform een type-oplossing die vrijgesteld is van de plaatsing van een door een proef gevalideerde brandwerende voorziening ter hoogte van de doorvoering of
- een brandwerende voorziening ter hoogte van de doorgang van het rookkanaal door de brandwerende wand te plaatsen.

In geval van de eerste optie maakt men gebruik van een typeoplossing die werd goedgekeurd door de Hoge raad en wordt beschreven in TV 254 van het WTCB. Men dient te voldoen aan onderstaande:

Type doorvoering	Eis voor de doorvoering	
	E 30 (*)	E 60 (*)
Verbindingskanaal (gedeelte van het aansluitkanaal dat de schachtwand doorboort)	Materiaal van het externe kanaal en de T-stukken: robuust en onbrandbaar (*). Twee parallelle kanalen DN ≤ 80 mm, met een minimale tussenafstand van 40 mm (zie afbeelding 137).	Materiaal van het externe kanaal en de T-stukken: robuust, onbrandbaar en smelttemperatuur > 727 °C (*). Twee parallelle kanalen DN ≤ 80 mm, met een minimale tussenafstand van 40 mm (zie afbeelding 138) of een concentrisch kanaal met extern kanaal DN ≤ 125 mm (zie afbeelding 139).
Speling tussen het aansluitkanaal en het brandwerende bouwelement (schachtwand)	De aansluitkanalen met een horizontaal verloop doorboren de volledige dikte van het brandwerende bouwelement. De speling tussen deze kanalen en het brandwerende bouwelement ligt tussen ± 10 en 25 mm en wordt opgevuld met behulp van goed aangedrukte rotswol over de volledige diepte van de wand.	
Verticaal rookkanaal in de technische schacht	Materiaal van het externe kanaal en de T-stukken: robuust en onbrandbaar.	Materiaal van het externe kanaal en de T-stukken: robuust, en onbrandbaar, met een smelttemperatuur > 727 °C.
Technische schacht van een rookkanaal	Enkel voorbestemd voor deze toepassing en overeenstemmend met de voorschriften van de artikels 5.1.5.1 van de bijlagen 2/1, 3/1 en 4/1 van het KB 7-7-1994 [F1]. De technische schacht van een schouw is uitsluitend bestemd voor rookkanalen. Geen enkele andere leiding, elektrische kabel enz. is toegestaan in de technische schacht, tenzij er een schelding EI 30 voorzien is tussen het rookkanaal en de rest van de schacht of tenzij de wanden van het rookgasafvoerkanal zelf brandwerend zijn.	

(*) Doorvoering doorheen een kokerwand in een laag of middelhoog gebouw.

(*) Doorvoering doorheen een kokerwand in een hoog gebouw.

(*) Bijvoorbeeld staal of aluminium.

(*) Bijvoorbeeld staal (aluminium, met een smelttemperatuur van 660 °C, is niet toegestaan).

Opgelet, in geval van de typeoplossing zijn deze schachten enkel bestemd voor rookkanalen. Er moet dus een wand E 30 aanwezig zijn tussen het rookkanaal en de overige leidingen; tenzij de wanden van het rookgaskanaal zelf brandwerend zijn.

Leidingenkokers moeten voldoen aan de bepalingen van 5.1.5 van de basisnormen.

2.3.6 Evacuatie

• Trappen

De trappen moeten zijn voorzien van leuningen.

• Evacuatiealarm

Het pand wordt volledig uitgerust met gekoppelde rookmelders (radiogestuurd)

- **Verlaten pand**

Om een snelle evacuatie mogelijk te maken, moeten alle deuren op het evacuatietraject (met uitzondering van de toegangsdeur tot de appartementen) aan de binnenzijde van het gebouw kunnen geopend worden zonder gebruik te maken van een sleutel of badge.

- **Signalisatie en veiligheidsverlichting**

Pro memorie hierbij de belangrijkste bepalingen:

Van op elke plaats in het trappenhuis en in de evacuatiewegen moet de signalisatie naar de (nood)uitgang(en) en blusmiddel(en) zichtbaar zijn. De aanduidingen moeten voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.

Het volgnummer van elke bouwlaag moet duidelijk aangebracht worden op de overlopen van de trap en lift.

Veiligheidsverlichting die voldoet aan de voorschriften van de normen NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172, dient te worden voorzien op alle wettelijk voorziene plaatsen en de plaatsen die blijken uit de risicoanalyse van de bouwheer/exploitant/werkgever. Dit is onder andere (niet –limitatief):

- ter hoogte van de (nood)uitgangen;
- op elke bouwlaag in het trappenhuis
- in de evacuatiewegen;
- bij gevaarlijke/moeilijke punten en richtingsveranderingen;
- in technische lokalen;
- in de nabijheid van blusmiddelen.

Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meer auton(o)m(e) stroombron(nen). Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden.

2.3.7 Blusmiddelen

De Algemene regels inzake blusmiddelen kan u [hier](#) consulteren.

- **Draagbare snelblussers**

Er worden 5 draagbare snelblussers van telkens één bluseenheid ABC-poeder voorzien.

Ook in de kelder moeten 2 dergelijke blussers worden voorzien.

2.3.8 Ventilatie

De van toepassing zijnde bepalingen van artikel 6.7 van bijlage 2/1 moeten strikt worden nageleefd.

2.3.9 Lift

Indien de lift wordt vervangen moet deze voldoen aan de bepalingen zoals vermeld in bijlage 2/1 bij de basisnormen brandpreventie Zonder afbreuk te doen aan de overige bepalingen, wordt de aandacht gevestigd op de artikels van de basisnormen

- 6.1.2: opvatting
- 6.1.3: verluchting
De lift moet verlucht worden conform de voorschriften van vermeld artikel
- 6.1.4: werking bij brand

2.3.10 Rookmelders

Optische rookmelders moeten CE-gekeurd zijn, voldoen aan de norm NBN EN14604 en voorzien zijn van en een testknop. Ze hebben bij voorkeur een ingebouwde lithiumbatterij met een levensduur van 10 jaar.

2.3.11 Reactie bij brand – Gedrag bij een brand vanaf de buitenzijde – Lage gebouwen

• Wanden, vloeren en plafonds

De inrichting betreft een laag gebouw.

De bouwheer brengt de bezetting onder in klasse type 3 : zelfredzame en wakende bezetters.

De vereisten inzake de reactie bij brand die van toepassing zijn op de bouwproducten die gebruikt worden voor de bekleding van verticale wanden, plafonds en vloeren van lokalen met een verhoogd brandrisico omwille van hun gebruik:

Bezitters type 1, 2 en 3

	Verticale wanden	Plafonds en verlaagde plafonds	Vloeren	Thermische isolatie van leidingen*
Technische ruimten, machinekamers, technische schachten	A2-s3,d2	A2-s3,d0**	A2 _{FL} -s2	C _L -s3,d2 C-s3,d2***
Liftkooien	E,d2	E,d2	E _{FL}	

** d2 in lokalen ≤ 30m²

*** voor kanalen > 300 mm interieur

De vereisten inzake de reactie bij brand die van toepassing zijn op de bouwproducten die gebruikt worden voor de bekleding van verticale wanden, plafonds en vloeren van lokalen:

Bezitters type 2 en 3:

	Verticale wanden	Plafonds en verlaagde plafonds	Vloeren
Zalen	C-s2,d2	C-s2,d0	C _{FL} -s2
Alle overige lokalen	E-d2	E**	E _{FL}

** d2 in lokalen ≤ 30m²

De vereisten inzake de reactie bij brand die van toepassing zijn op de bouwproducten die gebruikt worden voor de bekleding van verticale wanden, plafonds en vloeren van de evacuatiewegen en trappenhuizen:

Bezitters type 3:

	Verticale wanden	Plafonds en verlaagde plafonds	Vloeren
Horizontale vluchtwegen (uitgezonderd gelijkvloers)	D-s3,d2	D-s3,d0	D _{FL} -s2
Trappenhuizen (met sassen, overlopen en trappen zelf) en het horizontale deel van de evacuatiewegen op het gelijkvloers vanaf de trapzalen tot buiten het gebouw	C-s3,d2	C-s3,d0	C _{FL} -s2

Een maximum van 10 % van de zichtbare oppervlakte van elke verticale wand, elk plafond of elke vloer is niet onderworpen aan de vereisten van bovenstaande tabellen.

- **Gevelbekleding**

Indien er nieuwe gevelbekleding wordt voorzien dient ze te beantwoorden aan volgende vereisten.

De bepalingen van artikel 6 van bijlage 5/1 bij de basisnormen brandpreventie stipuleren dat de gevelbekleding van lage gebouwen moet voldoen aan de **brandklasse D-s3, d1** waarbij een maximum van 5% van de zichtbare oppervlakte van de gevels hieraan niet is onderworpen.

Deze eis is van toepassing op **de bouwproducten in hun uiteindelijke gebruiksvoorwaarden (end-use conditions)** : hierdoor wordt rekening gehouden met de eventuele invloed van de onderliggende materiaallagen, eventuele luchtsponw en de bevestigingswijze.

Dit impliceert dat de gevelbekleding (waarop de brandreactie-eis van toepassing is) NIET per onderdeel afzonderlijk mag beschouwd worden maar dat het volledige systeem in zijn geheel moet voldoen.

Er zijn twee opties:

- Ofwel wordt de conformiteit aangetoond via classificatie van het volledige pakket (testbeoordeling)
- Ofwel maakt u gebruik van een zgn. type-oplossing (CWFT: certification without further testing)

De basisnormen stipuleren verder dat de achterliggende lagen NIET in aanmerking moeten worden genomen bij de beoordeling als ze beschermd worden door een plaatmateriaal K₂10.

Voor verdere praktische uitvoeringen wordt verwezen naar de monografie brandveiligheid van gevels met meerdere verdiepingen van het WTCB dat u hier kan consulteren

- **Dak- en/of terrasbedekking**

De producten voor nieuwe dakbekleding of terrasbekleding moeten voldoen aan de norm BROOF (t1)

2.3.12 Voor te leggen documenten

Bij het beëindigen van de werken en alvorens het gebouw/nieuw gedeelte in gebruik wordt genomen, moeten volgende documenten aan de brandweer kunnen worden voorgelegd als de brandweer hierom verzoekt:

- **Elektriciteit en veiligheidsverlichting:**

- Keuringsverslag van de **laagspanningsinstallatie** afgeleverd door een externe dienst voor technische controle waarin wordt verklaard dat de installatie voldoet aan de bepalingen van het AREI.
- Keuringsverslag dat én de goede werking én de conformiteit met de norm EN 1838 van de **veiligheidsverlichting** attesteert; attest af te leveren door een erkende dienst voor technische controle.

- **Gas:**

- Keuringsverslag **gasdichtheid** afgeleverd door een erkende dienst voor technische controle of de CERGA-installateur die de installatie heeft uitgevoerd.

- **Nieuwe lift:**

EU conformiteitsverklaring met EG-richtlijn 2014/33/EU-geharmoniseerde normen dat de lift(en) voldoet/voldoen aan:

- EN 81-73:2016 (gedrag van liften bij brand)
- EN 81-28:2003 (afstandsalarmeren)
- EN 81-58:2018 (beproeving brandwerendheid schachtdeuren)
- EN 81-72:2015 (brandweerliften)
- EN 81-70:2018 (liften voor transport van anders-vallieden)

- **Blusmiddelen**

Onderhoudscontract voor jaarlijks onderhoud voor:

- de draagbare snelblussers;
- met een daarvoor bevoegde dienst of persoon.

- **Brandweerstand**

Brandwerende deren en luiken

- Classificatierapport van de brandwerende deur/luik

Verklaring van de plaatser dat ze geplaatst zijn conform de productvoorschriften zodat de vereiste brandweerstand wordt gehaald met aanduiding op plan/vermelding over welke deuren/poorten het gaat.

Plafonds, vloeren, wanden in lichte materialen

- Technische fiche producent

Verklaring van de plaatser dat ze geplaatst zijn conform de productvoorschriften zodat de vereiste brandweerstand wordt gehaald met aanduiding op plan/vermelding over welke plafonds, vloeren, wanden het gaat.

Brandwerende kleppen (indien noodzakelijk)

- Technische fiche producent

Verklaring van de plaatser dat ze geplaatst zijn conform de productvoorschriften zodat de vereiste brandweerstand wordt gehaald met aanduiding op plan/vermelding over welke kleppen het gaat (locatie).

Doorvoeringen

Verklaring van de aannemer dat de brandweerstand van de wanden niet negatief is beïnvloed door doorvoeringen.

- **Reactie bij brand van materialen**

Nieuwe Gevelbekleding

De conformiteit van **het volledige pakket (end use)** dient aangetoond :

- Ofwel door het voorleggen van het classificatierapport van de gevelbekleding in end use uitvoering: hieruit moet blijken dat de gevelbekleding in zijn geheel voldoet aan :
D-s3,d1 voor lage gebouwen
Minimum C-s3, d1 voor WZC met meer dan 2 bouwlagen, voor overige cfr. basisnormen
B-s3, d1 voor middelhoge/hoge gebouwen
- Ofwel indien gebruik werd gemaakt van een type-oplossing (CWFT: certification without further testing) : verklaring van de aannemer dat de gevelbekleding werd voorzien conform xxx type oplossing en voldoet aan de vereiste klasse

Nieuwe dak- en terrasbekleding

- Classificatierapport waaruit blijkt dat deze voldoet aan de norm B Roof T1

2.3.13 Codex over het Welzijn op het Werk, Boek III Arbeidsplaatsen, Titel 3 “Brandpreventie op de arbeidsplaatsen” (vroegere KB 28/03/2014 betreffende de brandpreventie op de arbeidsplaatsen)

Een samenvatting van de belangrijkste punten vindt u [hier](#)

2.3.14 Periodieke controles

Een overzicht van de belangrijkste controles vindt u [hier](#)

2.3.15 Controle voor ingebruikname

Vooraleer het gebouw in gebruik mag worden genomen, moet de eigenaar of exploitant de hulpverleningszone Waasland in kennis stellen van het feit dat de werken zijn beëindigd en men het gebouw/nieuw gedeelte wenst in gebruik te nemen. De brandweer kan dan op basis van onder meer het risico beslissen om een controlebezoek ter plaatse uit te voeren.

2.4 Retributie

Het retributiereglement van de hulpverleningszone Waasland dd. 02/01/2015 zoals gewijzigd vestigt een retributie op alle door de brandweerdienst uitgevoerde brandpreventieopdrachten waarvoor de wet of reglementering de kostenloosheid niet oplegt. De brandpreventieopdrachten worden uitgevoerd door leden van de brandweer. De retributie is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersonen in wiens voordeel de tussenkomst van de brandweer in verband met brandpreventie heeft plaats gevonden.

3 CONCLUSIE

Gunstig brandpreventieverslag, mits voldaan wordt aan de bovenvermelde bemerkingen.

Het ingediende dossier voldoet niet aan alle voorwaarden inzake brandvoorkoming

Het ingediende project mag uitgevoerd worden op voorwaarde dat bij de uitvoering voldaan wordt aan de bovenvermelde bemerkingen.

Met de meeste hoogachting

De preventionist

Silvia Van Guyze

Namens de zonecommandant

Gert Van Passel

Het brandpreventieverslag is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften die van toepassing kunnen zijn; tevens is het uitsluitend opgesteld op basis van de meegedeelde informatie.

Bij eventuele latere wijzigingen van welke aard ook aan het project, dient de brandweer telkens opnieuw om advies gevraagd te worden.

Dit brandpreventieverslag werd digitaal ondertekend. Digitaal ondertekende documenten hebben enkel juridische waarde als ze digitaal worden geconsulteerd.

Aan digitalebouwaanvraag@sint-niklaas.be

Datum: 16-04-2021

ADVIESVRAAG: Hofstraat 51, Sint-Niklaas

OMV_2021056335

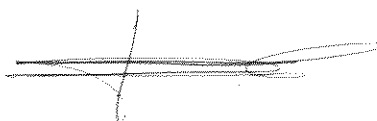
De aanvraag betreft een verbouwing van een handelspand met wonen naar ene kantoorfunctie met wonen.

De Hofstraat is gelegen in het centrum van Sint-Niklaas met een ruim aanbod aan voorzieningen op wandel- en fietsafstand. Het station van Sint-Niklaas ligt op wandelafstand en ook de fietssnelweg F4 loopt langs de Hofstraat.

Naast een kantoor (met een loketfunctie) zijn ook twee appartementen voorzien (1 1-slaapkamerappartement en 1 2-slaapkamerappartement). Op het gelijkvloers zijn 2 fietsenstallingen voorzien van respectievelijk 11m² en 4 m². De grootte en de kwaliteit van de fietsenstalling voldoen niet aan de gewenste kwaliteit, maar gezien de beperkingen van een verbouwing van een bestaand pand, kan het nog als aanvaardbaar worden beoordeeld. Er worden ook geen autostaanplaatsen voorzien. In de omgeving is er publieke parkeercapaciteit aanwezig (o.m. in de parking Stationsstraat). Parkeercapaciteit op eigen terrein zou op deze locatie ook niet wenselijk zijn gezien het dubbelrichtingsfietspad dat voor het pand loopt.

Het advies is gunstig.

Bart Baeten
Adviseur mobiliteit



Geachte

Het stadsbestuur heeft op 28 maart 2021 een aanvraag van omgevingsvergunning ontvangen (dossiernummer 2021/507 - OMV_2021056335). Het betreft een aanvraag tot het wijzigen van de bestemming van een beenhouwerij met woongelegenheid naar een kantoor met 2 woongelegenheden.

Aanvrager **ESV GROEP OZ (ESV GROEP OZ)**, Boomsesteenweg_WI 5, 2610 Antwerpen

De aanvraag heeft als adres **Hofstraat 51, 9100 Sint-Niklaas**, met als kadastrale omschrijving **SINT-NIKLAAS 7 AFD, sectie B, nr(s) 0460B 7**

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas heeft op 7 juni 2021 volgende beslissing genomen: **de omgevingsvergunning werd verleend**.

In bijlage de getekende plannen toegevoegd aan deze beslissing.

Te Sint-Niklaas, 8 juni 2021

Namens het college van burgemeester en schepenen:

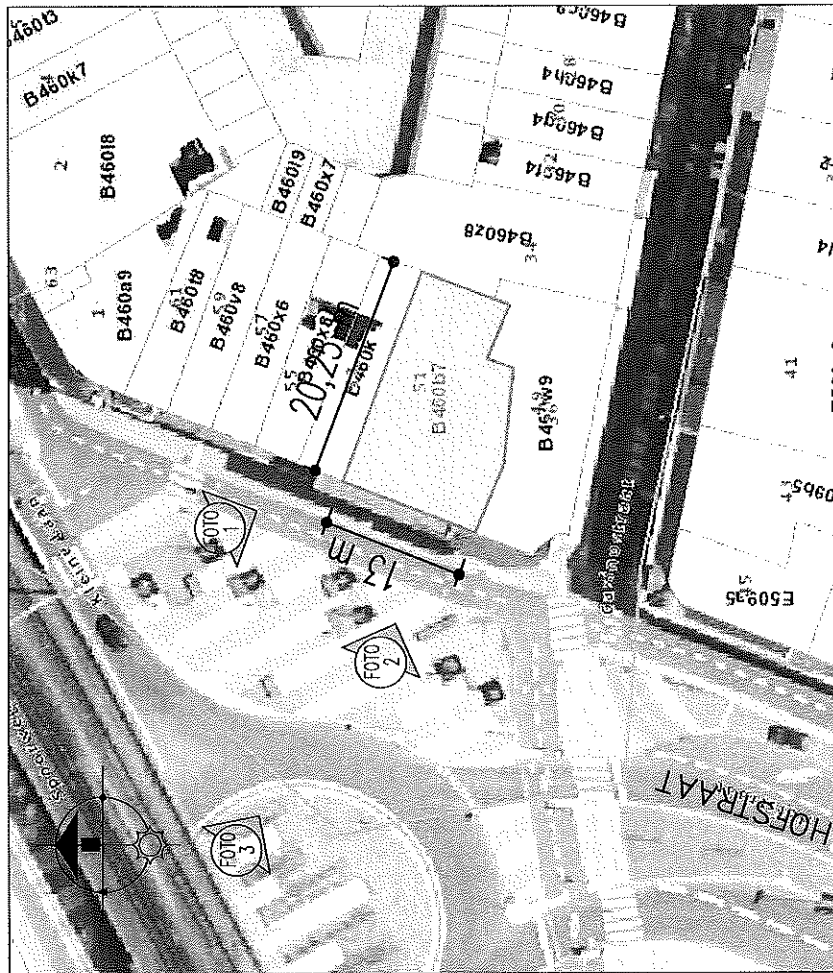
In opdracht:

Voor de algemeen directeur,
(delegatie van 25 mei 2020)

Stefan Bauwens

Stefan Bauwens
clustermanager

Lieven Dehandschutter
burgemeester



INPLANTINGSPLAN



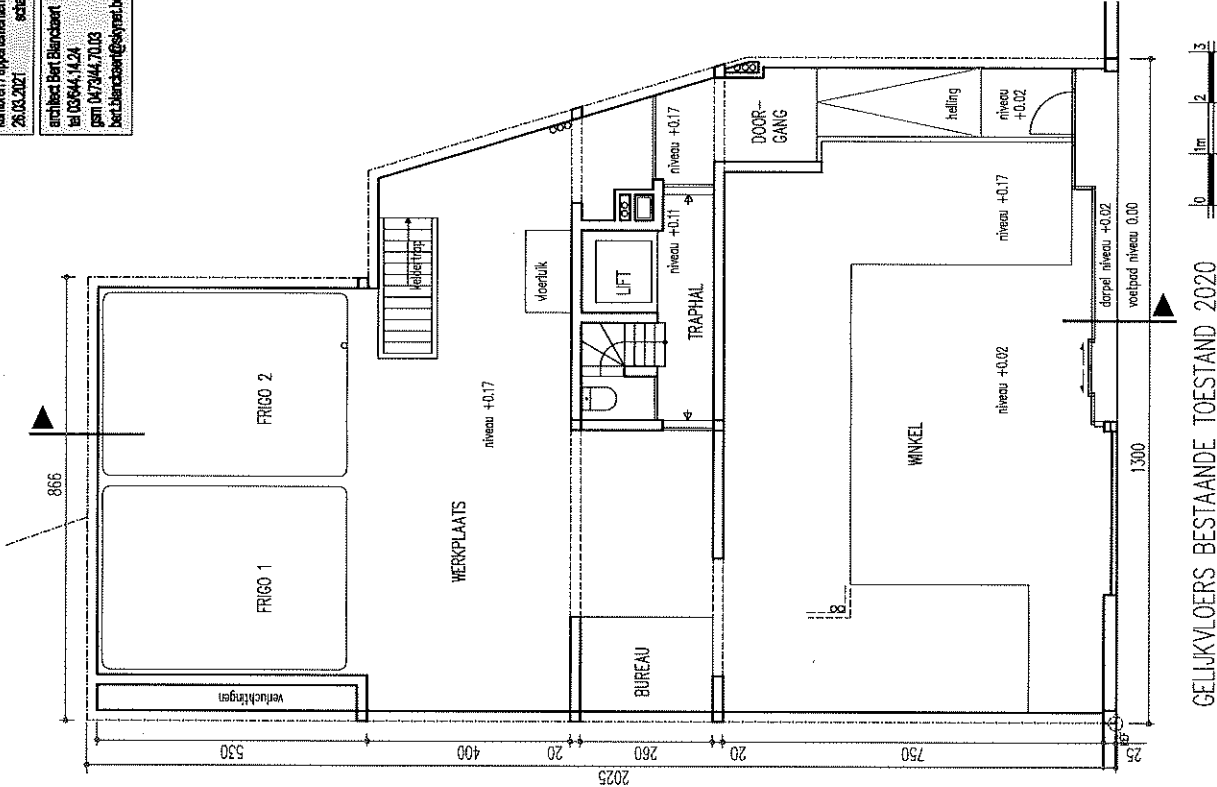
Q.Bi

LEGENDE GEVELMATERIALEN

- ① GESCHILDERD PLEISTERWERK (donker)
- ② NATUURSTEENTEGELS
- ③ RECLAMEPANELEN (rood of oranje)
- ④ ALU SCHRIJFWERK IN DONKERE KLEUR
- ⑤ ZICHTBETON
- ⑥ PARAMENT IN BAKSTEEN
- ⑦ OVERSCHILDERD PLEISTERWERK (lichte neutrale kleur)

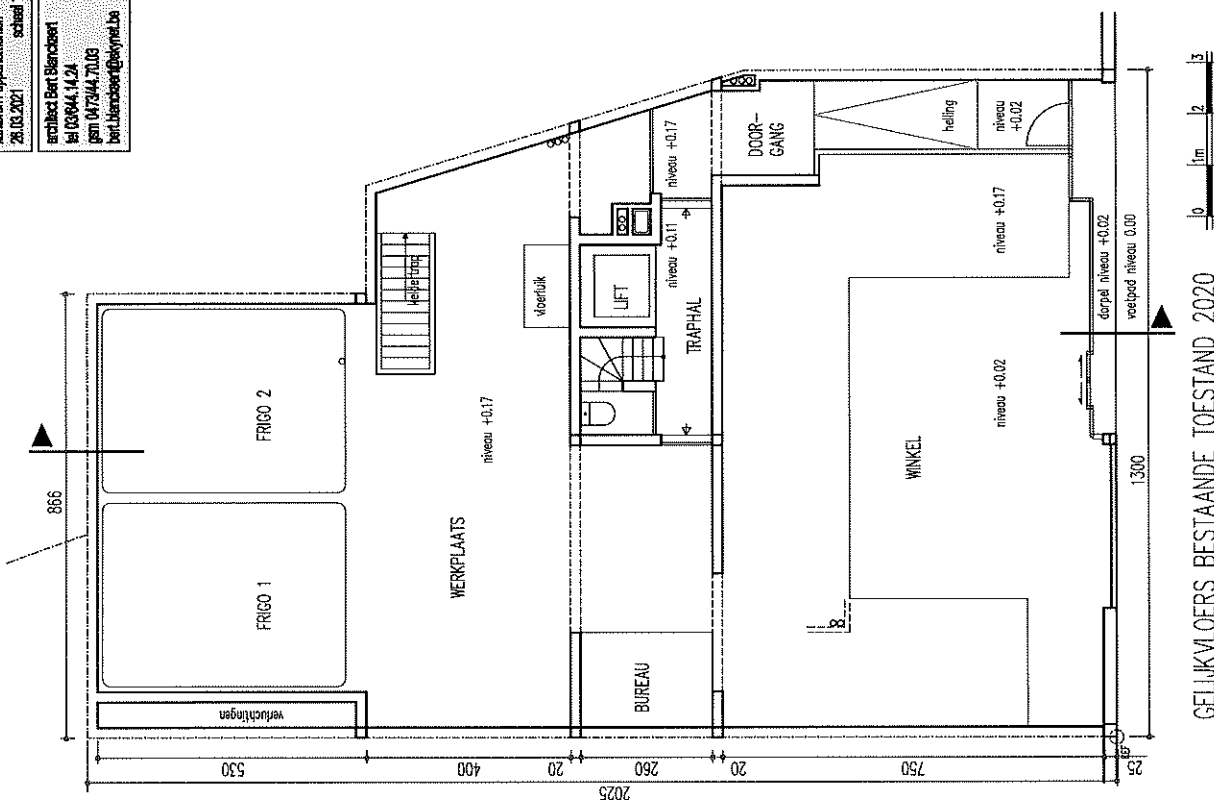
LEGENDE BRANDWEER

- OPTISCHE ROOKWELDER (radiografisch verbonden)
- BRANDBLUSAPPARAAT
- HASPEL 25 of 30 M
- BRANDMELDKNOP
- CIRCULATIE / EVACUATIEZONE
- OMGRENZING COMPARTIMENT
- GEBOUWTOEGANGEN



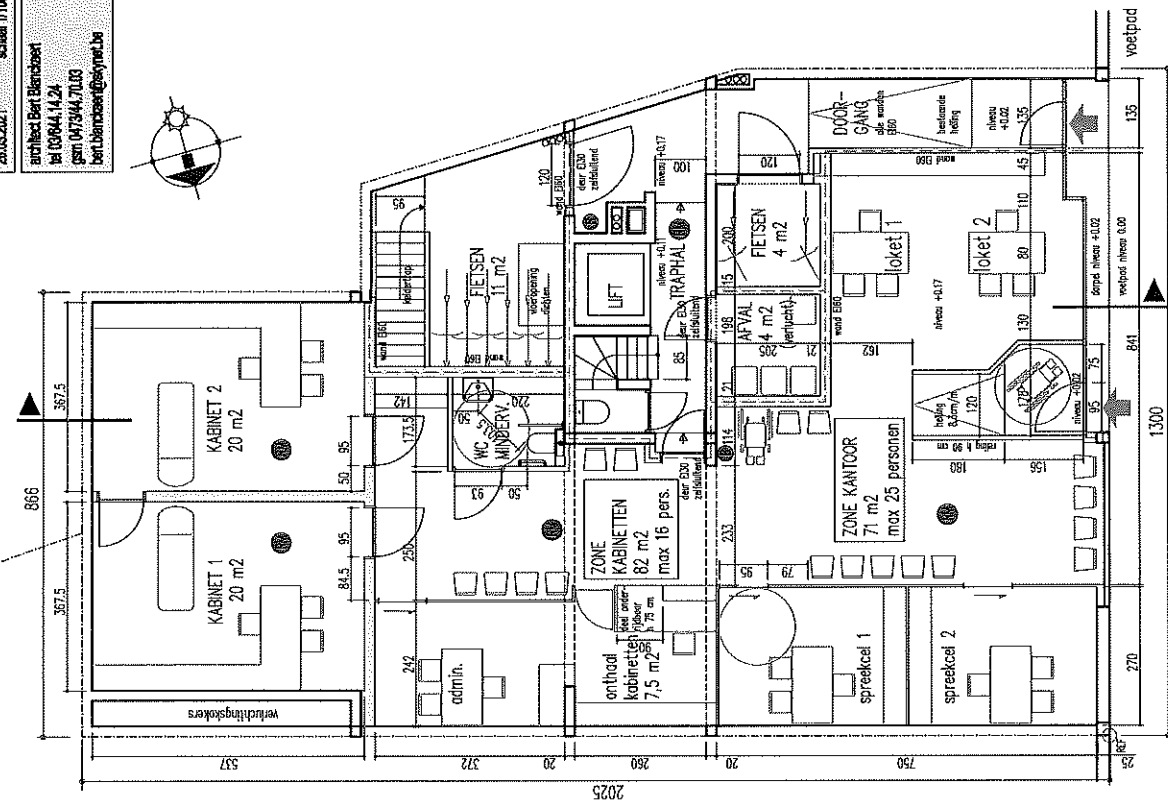
GELIJKVOERS BESTAANDE TOESTAND 2020
VERGUND 1972
AANPASSING VOORGEVEL VERGUND 2007

OZ - HOFSTRAAT 51 - SHIKLAAS
Herbestemming
kabinetten / appartementen
26.03.2021
architect Bert Blomdooet
tel 03644 14 24
psn 047344 70 03
bert.blomdooet@delymet.be

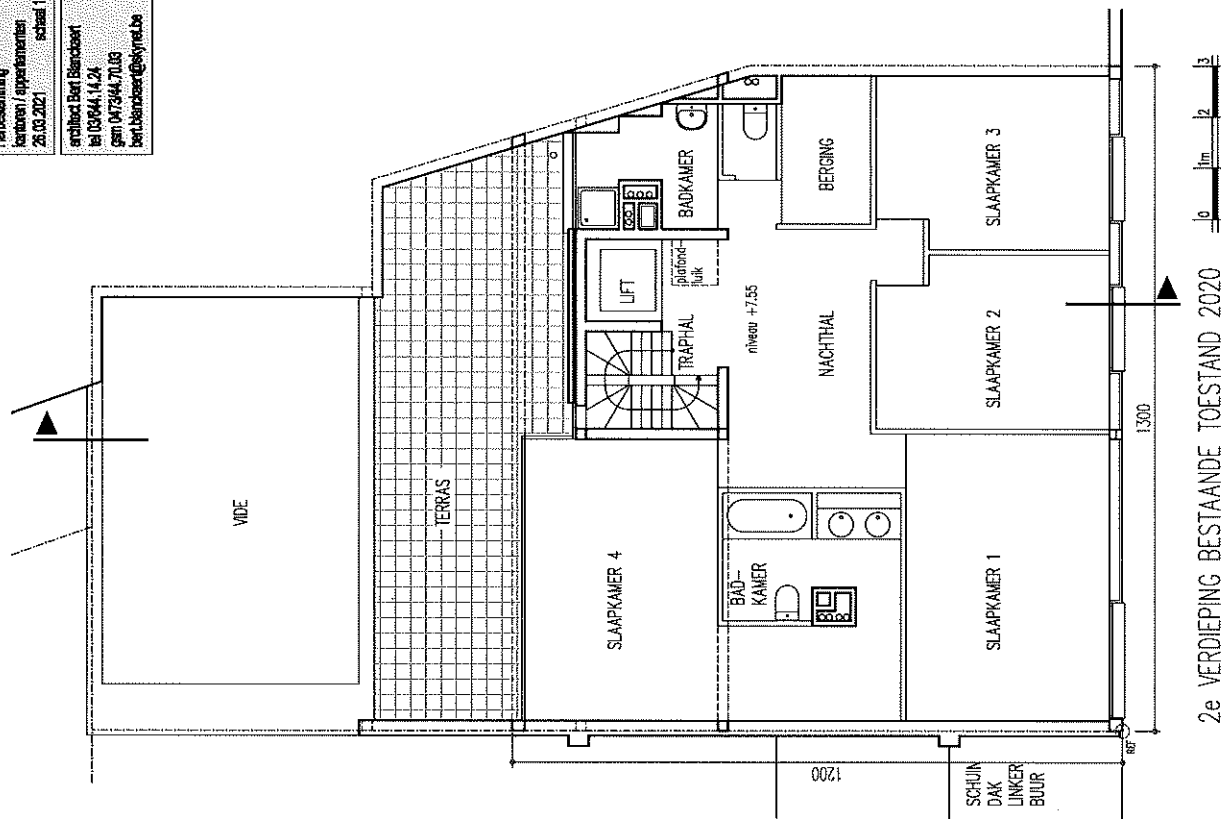


GELIJKVLOERS BESTAANDE TOESTAND 2020
VERGUND 1972
AANPASSING VOORGEVEL VERGUND 2007

OZ - HOFSTRAAT 51 - SHIKLAAS
Herbestemming
kabinetten / appartementen
26.03.2021
architect Bert Blomdooet
tel 03644 14 24
psn 047344 70 03
bert.blomdooet@delymet.be

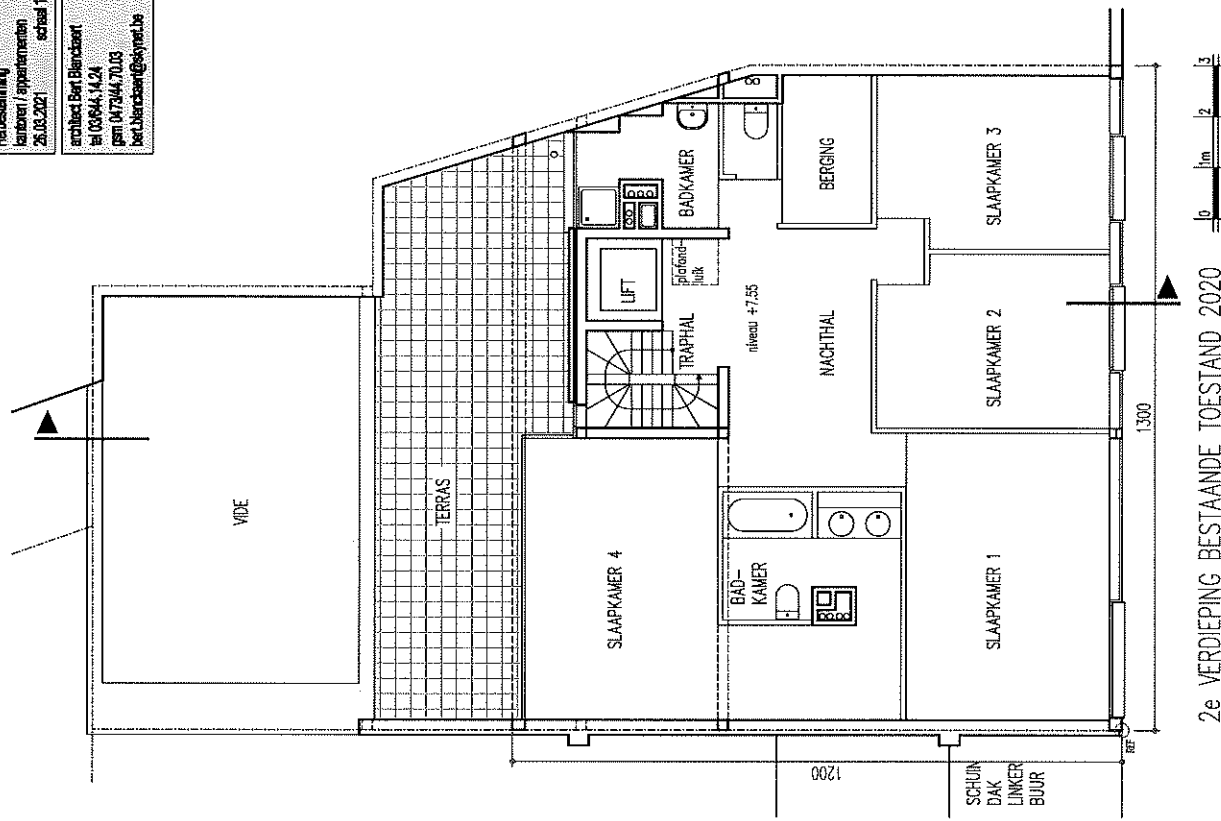


GELIJKVLOERS NIEUW



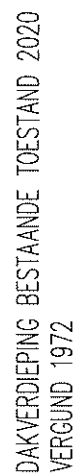
2e VERDIEPING BESTAANDE TOESTAND 2020
VERGUND 1972

NB: 3e verdieping (op plan 1972) werd niet gebouwd



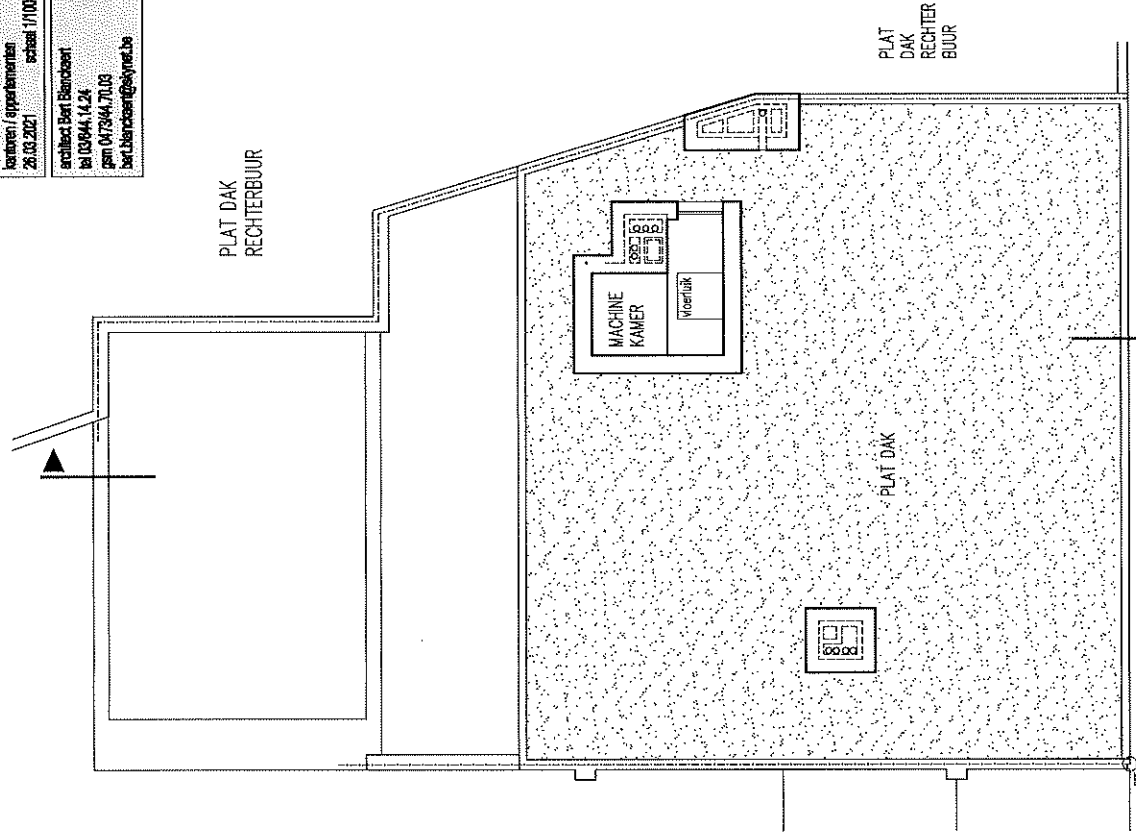
2e VERDIEPING BESTAANDE TOESTAND 2020
VERGUND 1972

NB: 3e verdieping (op plan 1972) werd niet gebouwd



OZ - HOFSTRAAT 51 - SNIJGLAAS
Herbestemming
kantoortoren / appartementen
26.03.2021 schaal 1/100

architect Bert Blaudsz
tel 03644 1424
gem 047344 7003
bert.blaudsz@skynet.be

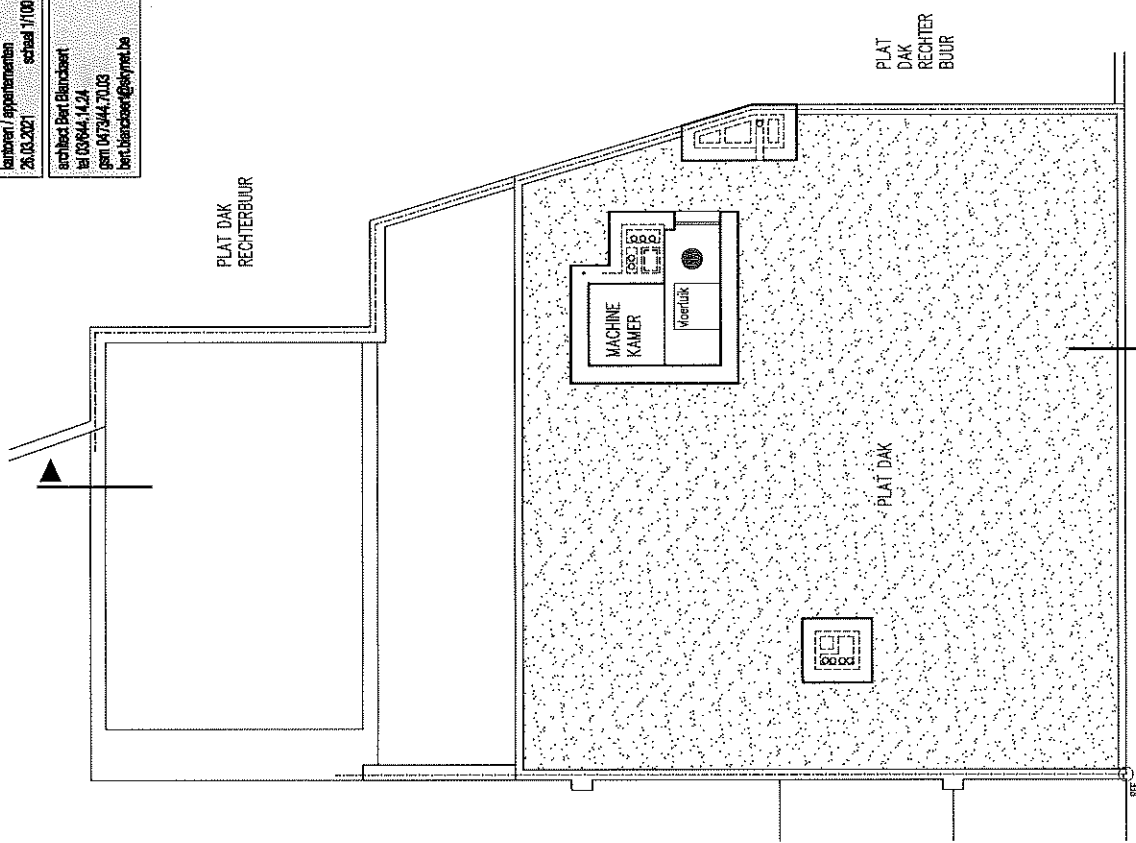


DAKVERDIEPING BESTAANDE TOESTAND 2020
VERGUND 1972



OZ - HOFSTRAAT 51 - SNIJGLAAS
Herbestemming
kantoortoren / appartementen
26.03.2021 schaal 1/100

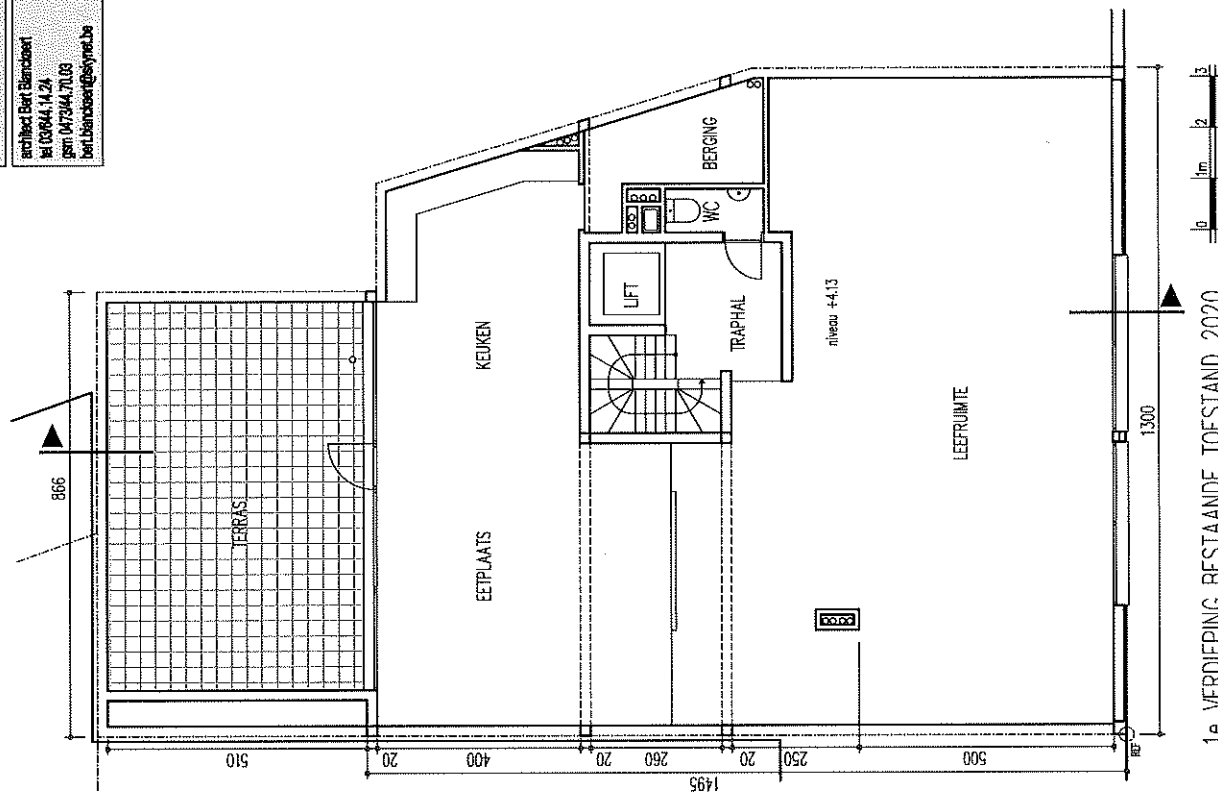
architect Bert Blaudsz
tel 03644 1424
gem 047344 7003
bert.blaudsz@skynet.be



DAKVERDIEPING BESTAANDE TOESTAND 2020
VERGUND 1972
BLIJFT ONGEWIJZIGD

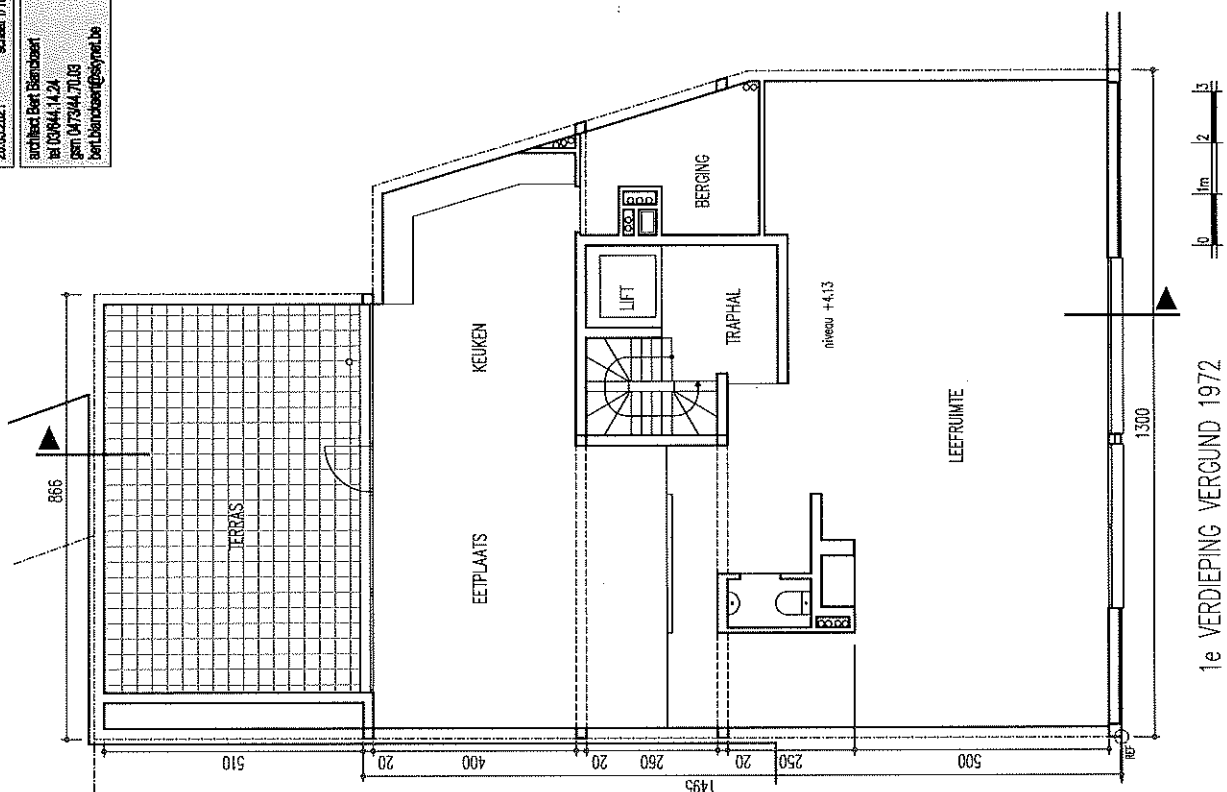


OZ - HOFSTRAAT 51 - S-NICKLAAS
Herbestemming
keuken / appartementen
28.03.2021
architect Bert Bandoet
tel 03844.14.24
gem 047344.70.03
bert.bandoet@synd.be



1e VERDIEPING BESTAANDE TOESTAND 2020

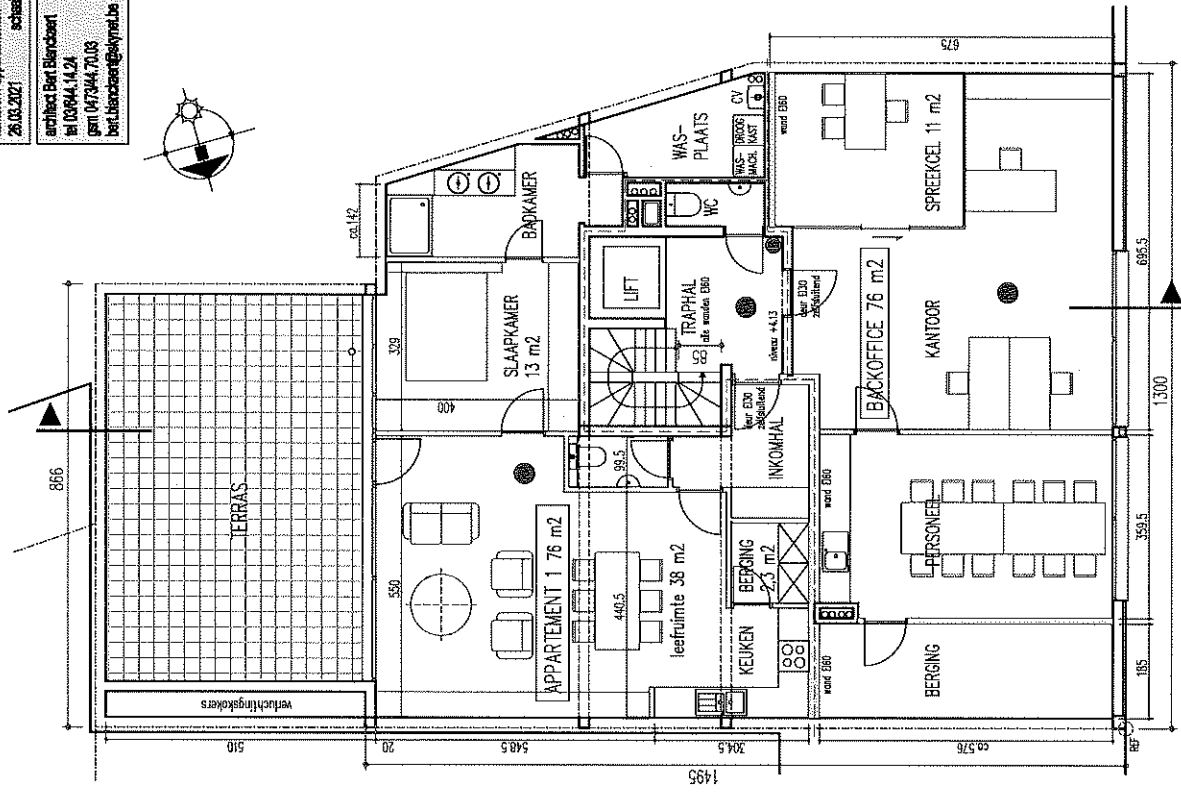
OZ - HOFSTRAAT 51 - S-NICKLAAS
Herbestemming
keuken / appartementen
28.03.2021
architect Bert Bandoet
tel 03844.14.24
gem 047344.70.03
bert.bandoet@synd.be



1e VERDIEPING VERGUND 1972

QZ - HOVSTRAT 51 - SANKLAAS
Herbestemming
kantoren / appartementen
26.03.2021
schied 1/100

architect Bert Blanscoort
tel 03944.1424
gem 047344.7103
bert.blanscoort@skynul.be

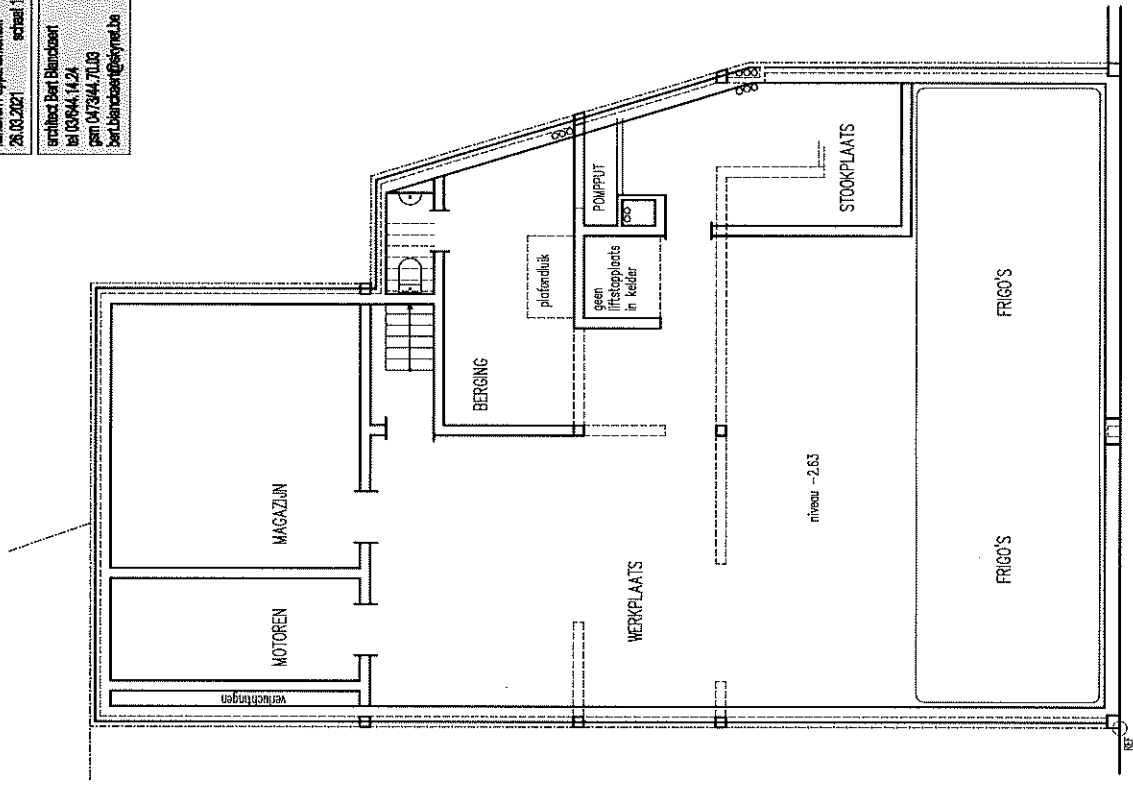


1e VERDIEPING NIEUW

0 1m 2 3

QZ - HOVSTRAT 51 - SANKLAAS
Herbestemming
kantoren / appartementen
26.03.2021
schied 1/100

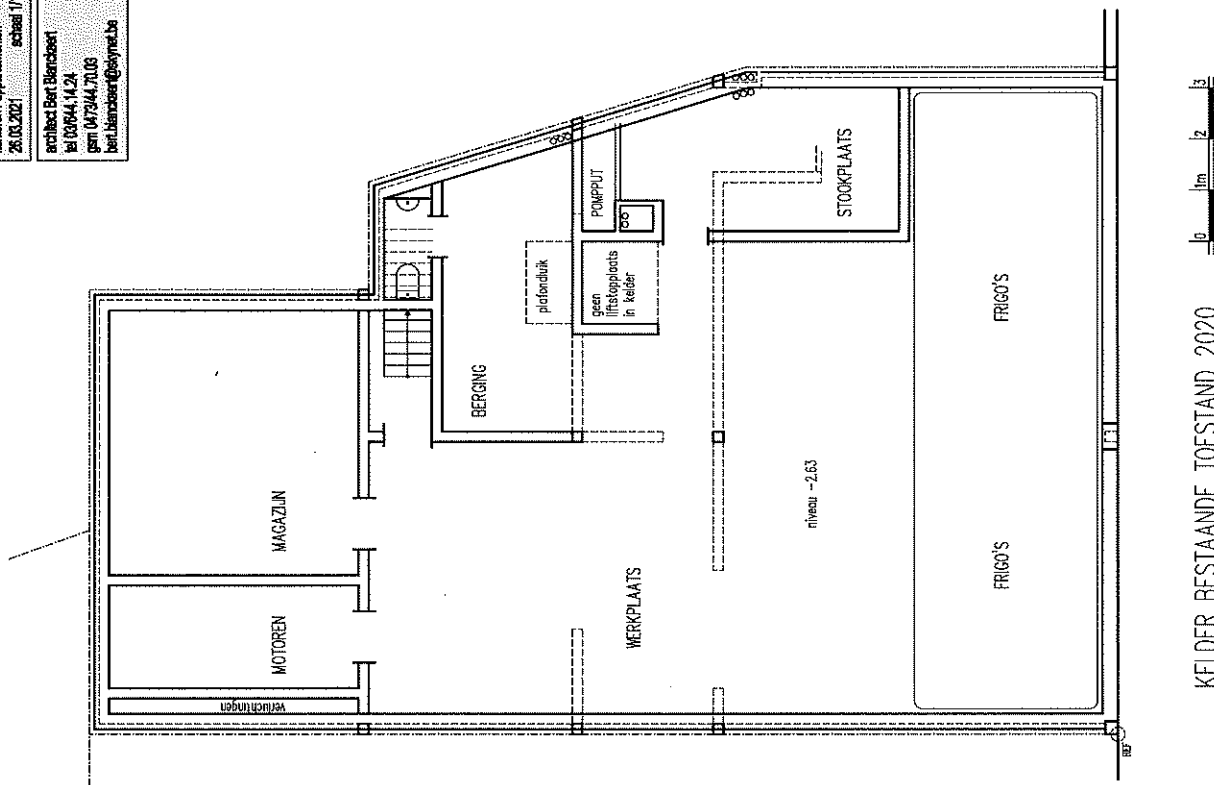
architect Bert Blanscoort
tel 03944.1424
gem 047344.7103
bert.blanscoort@skynul.be



KELDER BESTAANDE TOESTAND 2020
VERGUND 1972

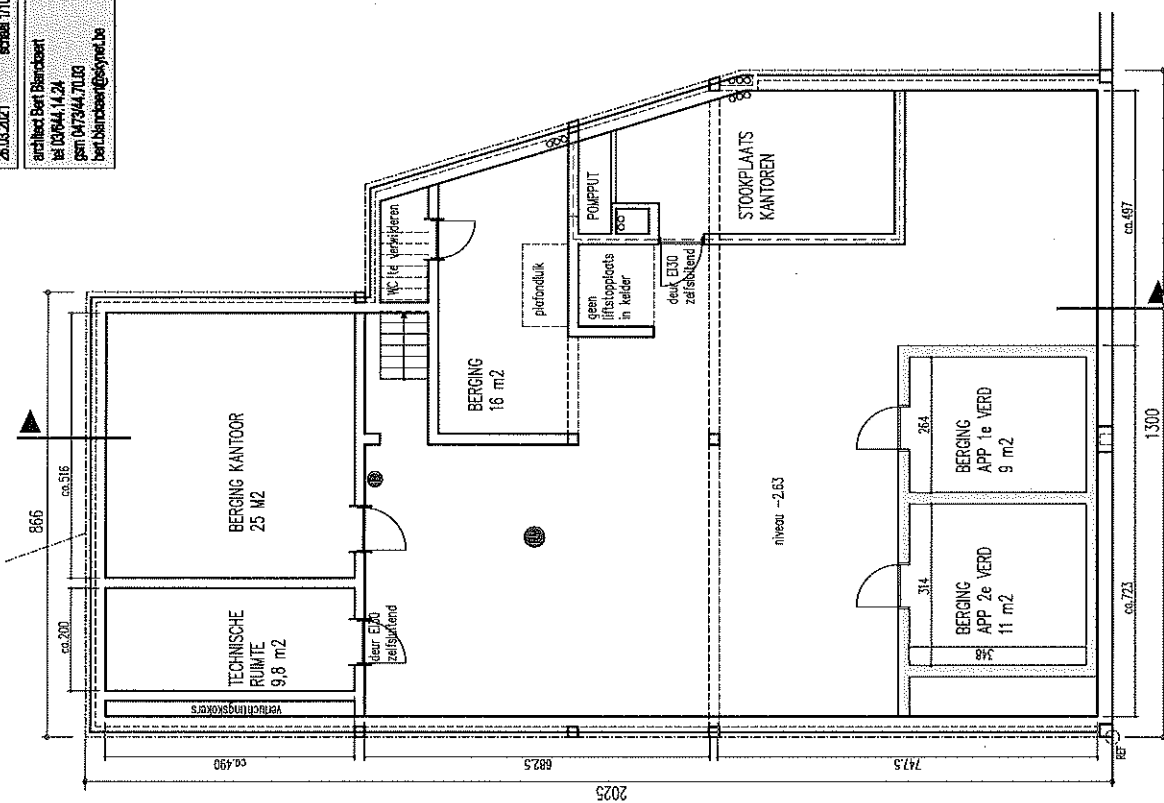
0 1m 2 3

Q2 - HOFSTRAAT 51 - SHIKLAAS
Herbestemming
kantoren / appartementen
26.03.2021
architect Bert Blomdier
tel 03044 14 24
gem 047344 70 03
bert.blomdier@synet.be

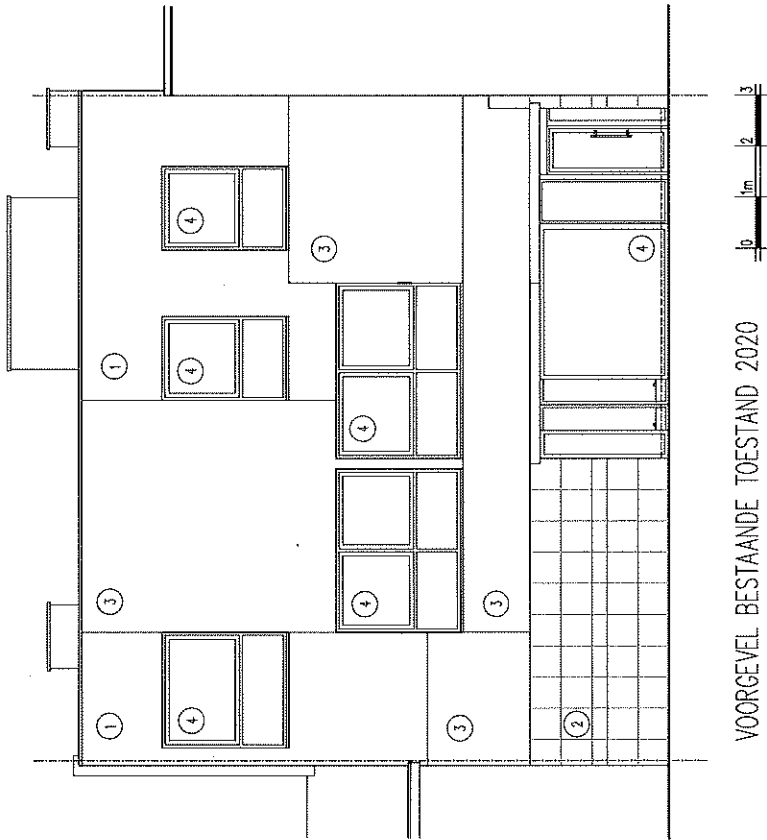
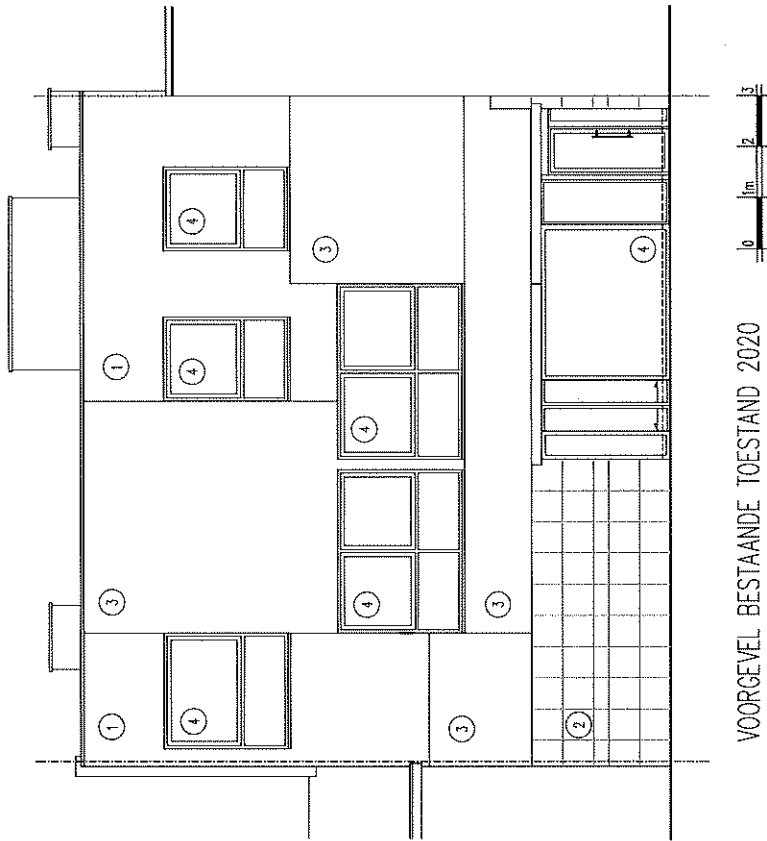


KELDER BESTAANDE TOESTAND 2020
VERGUND 1972

Q2 - HOFSTRAAT 51 - SHIKLAAS
Herbestemming
kantoren / appartementen
26.03.2021
architect Bert Blomdier
tel 03044 14 24
gem 047344 70 03
bert.blomdier@synet.be

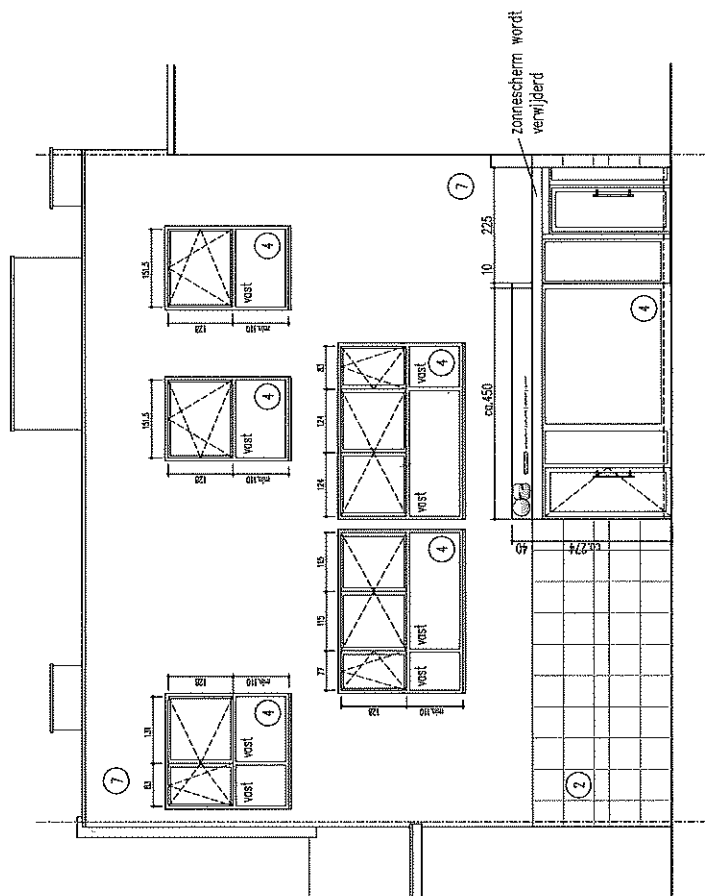


KELDER NIEUWE TOESTAND



02 - HOFSTRAAT 51 - SANKLAAS
Herbestemming
kantoren / appartementen
26.03.2021 schaal 1/100

architect Ben Blomdorst
tel 030644.14.24
gem 047344.70.03
ben.blomdorst@skynote.be

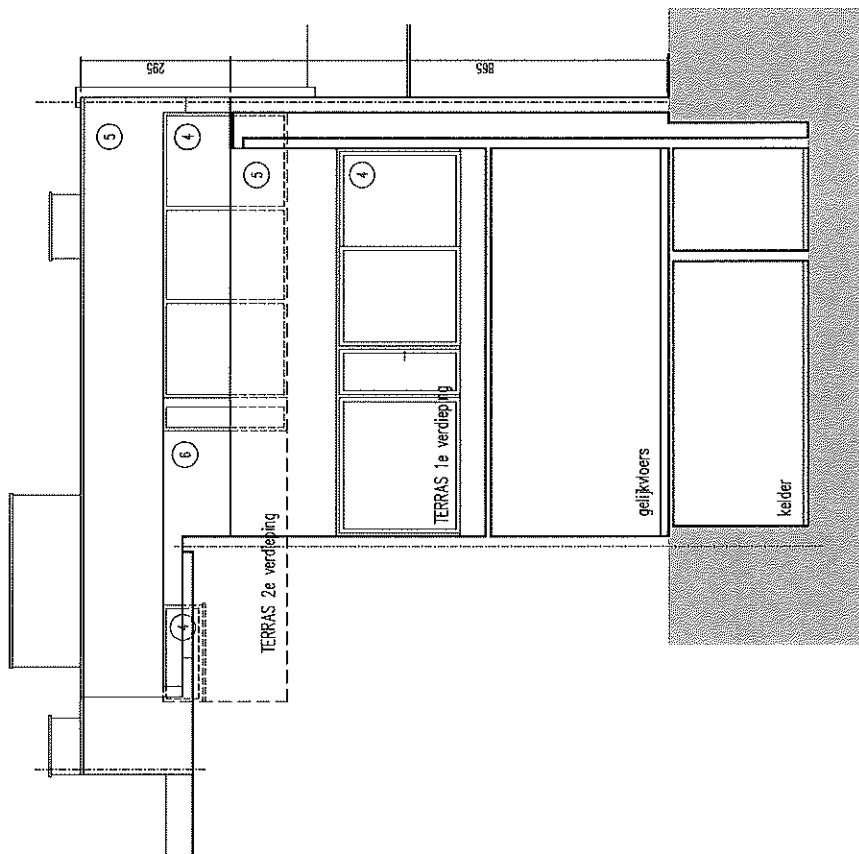


VOORGEVEL NIEUW
(geen constructieve wijzigingen)



02 - HOFSTRAAT 51 - SANKLAAS
Herbestemming
kantoren / appartementen
26.03.2021 schaal 1/100

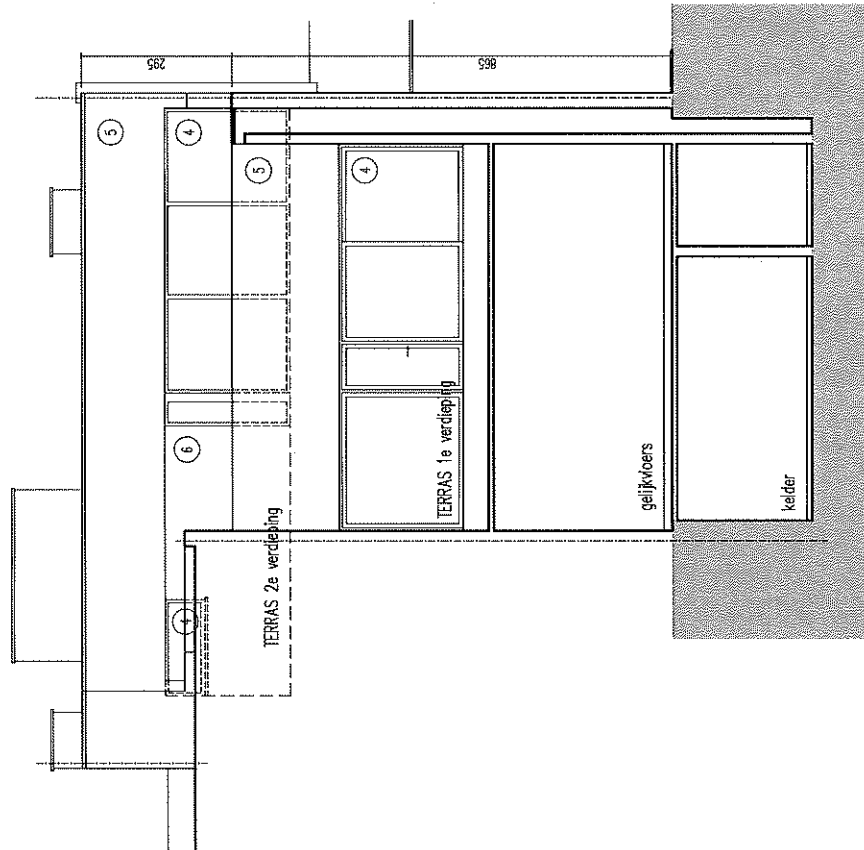
architect Ben Blomdorst
tel 030644.14.24
gem 047344.70.03
ben.blomdorst@skynote.be



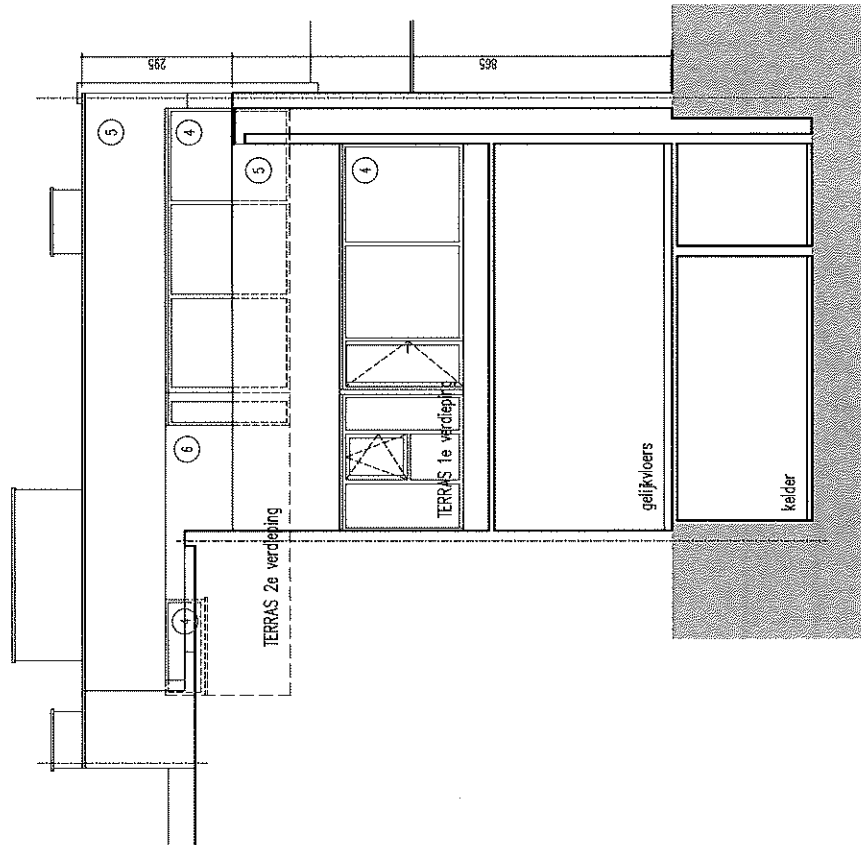
ACHTERGEVEL BESTAANDE TOESTAND 2020
VERGUND 1972



Handwritten signature



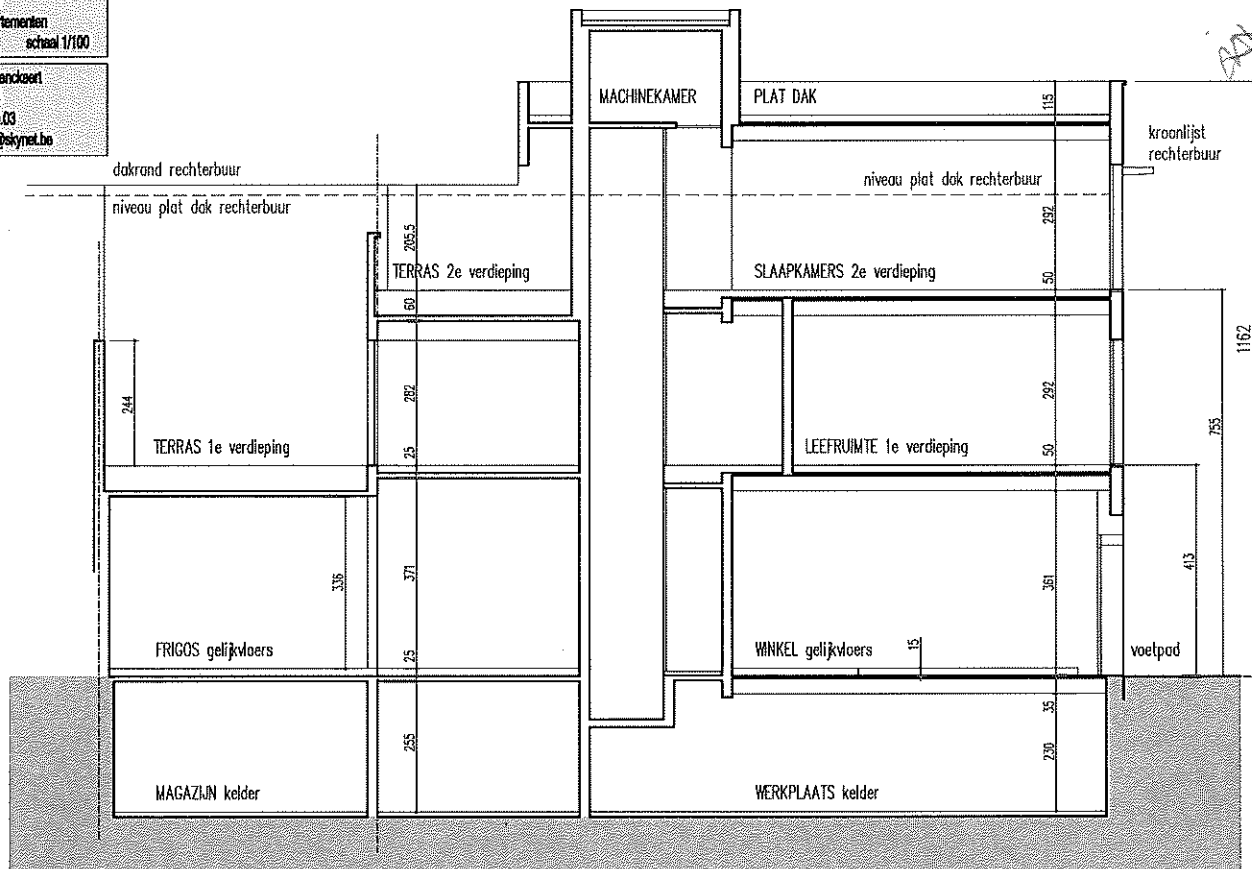
ACHTERGEVEL BESTAANDE TOESTAND 2020
VERGUND 1972



ACHTERGEVEL NIEUW
(geen constructieve wijzigingen)

OZ - HOFSTRAAT 51 - SHNIKLAAS
Herbestemming
kantoren / appartementen
26.03.2021 schaal 1/100

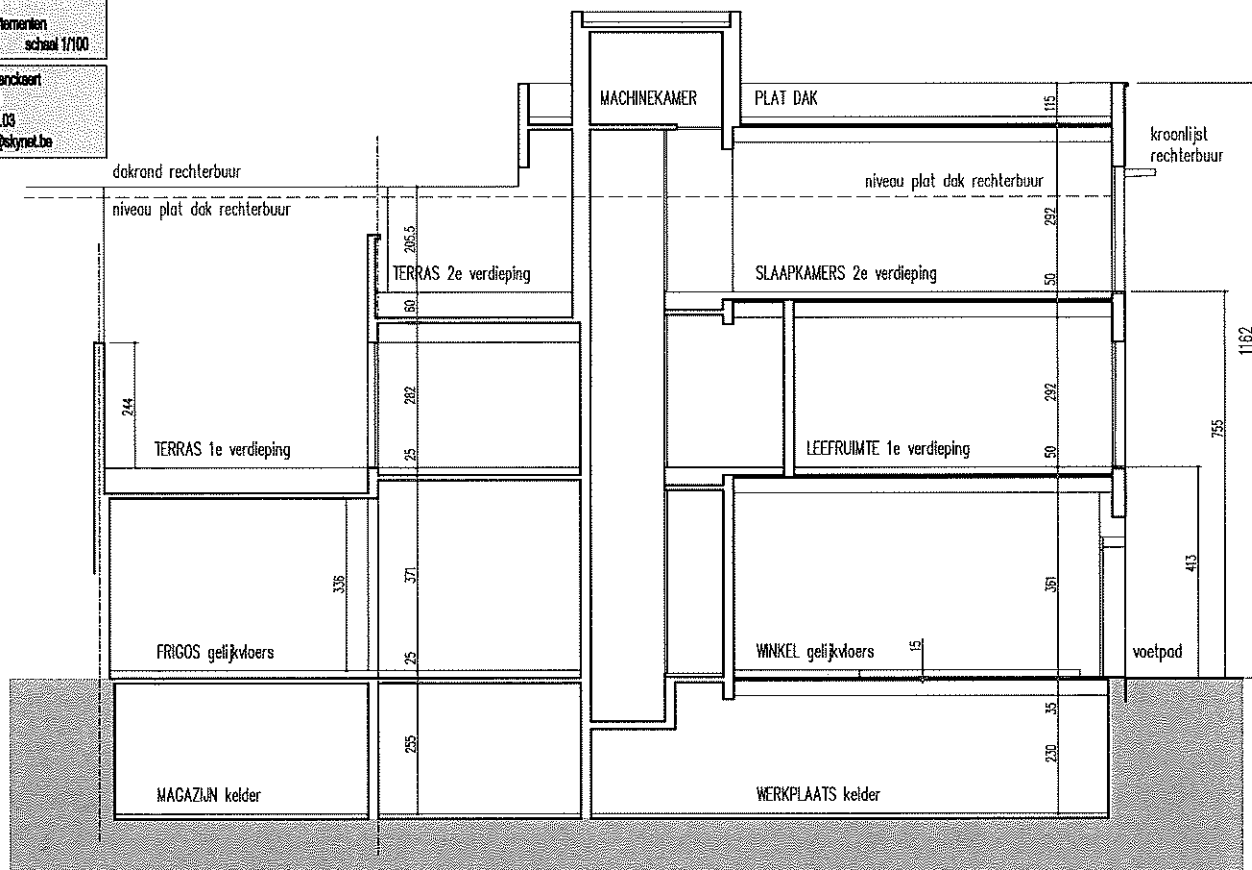
architect Bert Blondaert
tel 03/644.14.24
gsm 0473/44.70.03
bert.blondaert@skynet.be



LANGSDOORSNEDE BESTAANDE TOESTAND 2020
VERGUND 1972

OZ - HOFSTRAAT 51 - SHNIKLAAS
Herbestemming
kantoren / appartementen
26.03.2021 schaal 1/100

architect Bert Blondaert
tel 03/644.14.24
gsm 0473/44.70.03
bert.blondaert@skynet.be

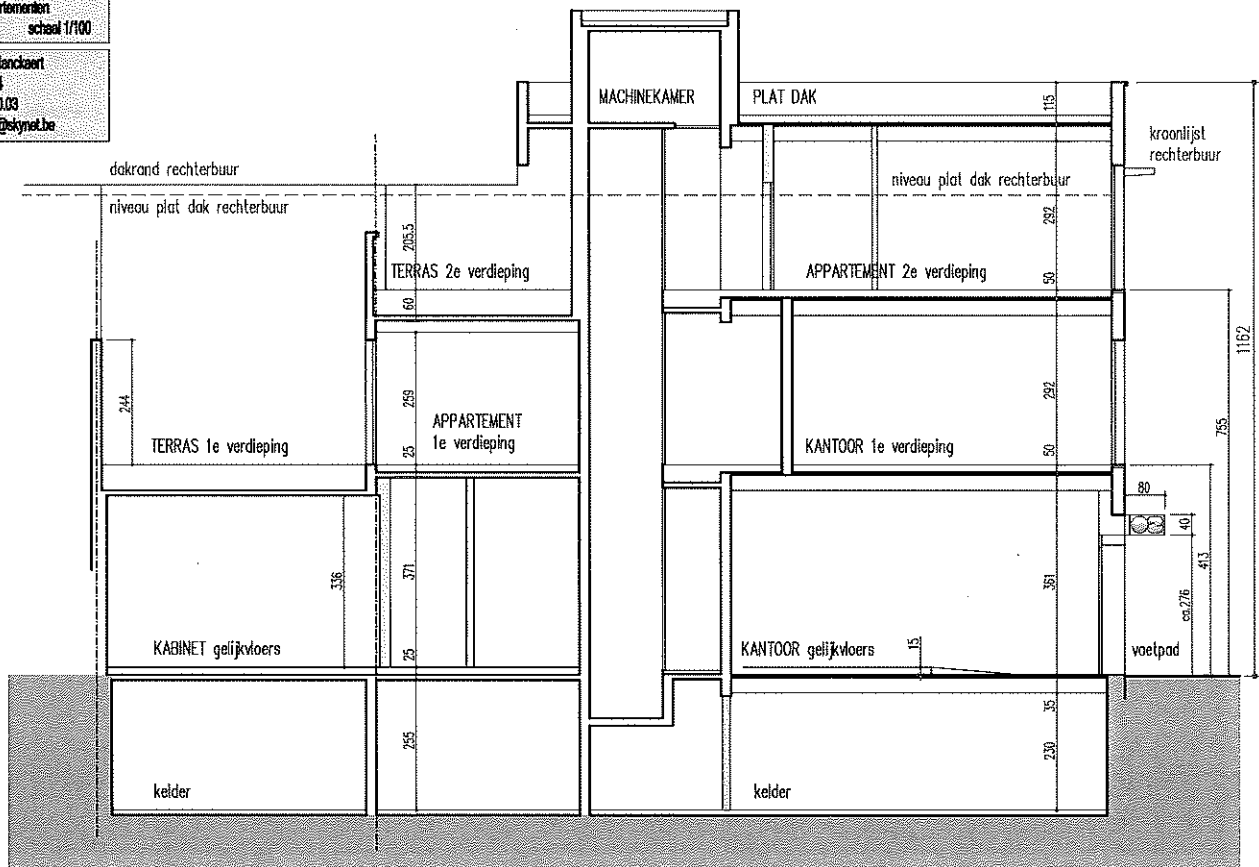


LANGSDOORSNEDE BESTAANDE TOESTAND 2020
VERGUND 1972



OZ - HOFSTRAAT 51 - S-NIKLAAS
Herbestemming
kantoren / appartementen
26.03.2021 schaal 1/100

architect Bert Blankaert
tel 03/644.14.24
gem 0473/44.70.03
bert.blankaert@skynet.be



LANGSDOORSNEDE NIEUW (geen constructieve wijzigingen)

