



2025_CBS_01391 OMV_2024080855 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwbouw internaat - met openbaar onderzoek - Maaltemeers, 9052 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco VZW met als contactadres François Gaystraat 129, 1150 Sint-Pieters-Woluwe heeft een aanvraag (OMV_2024080855) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het realiseren van een nieuwbouw internaat
- Adres: Maaltemeers zn, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nr. 45P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 november 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De bouwaanvraag is gelegen langs Maaltemeers in Zwijnaarde. Het terrein is onbebouwd en wordt vandaag gebruikt als sportveld voor de nabijgelegen school Don Bosco. Aan de achterzijde grenst de projectsite aan de E40. Ter hoogte van de E40 is het terrein bebost. Aan de uiterste linkergrens van het terrein staat een massieve bomenrij. Enkel ter hoogte van de grens met de Maaltemeers is er geen beplanting.

De ruimere omgeving van de projectsite is vrij divers. Het Maaltebruggepark bevindt zich op wandelafstand. Aan de overzijde van de Maaltemeers staan verschillende meergezinswoningen met een bouwhoogte tussen de drie en de vier bouwlagen hoog. Verder komen zowel vrijstaande als halfopen en gesloten woningen en enkele kleinere bedrijven voor met overwegend twee bouwlagen met een hellend dak. Ter hoogte van de Leebeekstraat bevindt zich de Zoë Borluutbrug. Deze brug loopt over de E40 en maakt deel uit van de fietssnelweg F7 die de Pinte en Gent met elkaar verbindt. De fietssnelweg werd geselecteerd als Groenklimateas Parkbos in Ruimte voor Gent.

Na het kruispunt van de Maaltemeers en de Leebeekstraat, richting de Kortrijksesteenweg, wijzigt het karakter van de Maaltemeers naar een residentiële wijk met woningen op ruime percelen en hoog opgaand groen aan de ene zijde en sportterreinen en grootschaligere bebouwing van de scholengroep Don Bosco aan de andere zijde.

In 2023 werd een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd voor de bouw van een grootschalige studentenhuisvesting en jongerenopvang (2023/80002). In dit attest omvat de jongerenopvang 4 leefgroepen, verdeeld over 22 kamers of studio's voor de jongeren. Het nieuwbouwvolume zou bestaan uit 3 bouwlagen. Huidige aanvraag geeft enkel uitvoering aan de jongerenopvang.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het oprichten van een jongerenopvang met de bijhorende omgevingsaanleg. De jongerenopvang zal beheers worden door de scholengroep Don Bosco. Het is een plaats waar kinderen en jongeren in leefgroepen of studio's verblijven en begeleid worden.

De jongerenopvang is architecturaal opgevat als een gebouw met 3 vleugels. In elke vleugel van het gebouw wordt een leefgroep voorzien. Het bouwvolume bestaat uit 2 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak (kroonlijsthoogte: 6,28 m – nokhoogte: 8,30 m gemeten tov nulpas). Het gebouw wordt centraal op het terrein ingeplant, op 13,2 m van de rooilijn. Het volume behoudt ca. 10 m afstand tot de linker perceelsgrens, 2,3 m van de rechter perceelsgrens en 7,9 m tot de achterste perceelsgrens.

Het project bevat in totaal 22 woonunits: 18 individuele kamers en 4 studio's. De 18 kamers worden gegroepeerd in 3 leefgroepen, waarbij elke leefgroep 6 kamers omvat. De 4 studio's worden gebundeld rond de centrale trap van het gebouw, verdeeld over de twee bouwlagen. Naast deze kamers en studio's wordt per bouwlaag 1 extra slaapkamer ingericht. Daarnaast

wordt op de verdieping ook 1 studio voor de nachtbegeleider voorzien. In totaal bevinden er zich in het gebouw 20 kamers en 5 studio's.

Indeling

- Gelijkvloers

Elke leefgroep wordt op een kop van het gebouw gerealiseerd. Op niveau +0 bevinden zich per leefgroep de leef-en eetruimte, de berging/bureau voor de begeleider, een atelier en multifunctionele ruimte. Voor het overige bevinden er zich ook een refter en keuken, het onthaal, een printerlokaal, 2 fietsenbergingen en enkele (technische) berguimtes. Er wordt een fietsenberging voorzien voor de werknemers en bezoekers met 7 plaatsen (16 m²) en een fietsenberging voor de bewoners met 22 plaatsen (24 m²).

- Verdieping

Op niveau +1 bevinden zich de individuele kamers. Centraal tussen de 3 leefgroepen bevinden zich ondersteunende functies voor zowel de bewoners als de werknemers o.a. de studio voor de nachtbegeleider en 2 therapieruimtes.

Materialisatie

De gevels van het gebouw worden afgewerkt met grijs metselwerk. Ter hoogte van de holtes en de terrassen worden accenten aangebracht. Het schrijnwerk wordt voorzien in aluminium en halfsteens verdiept in het gevelvlak. Het zadeldak wordt uitgevoerd in grijze bitumen. De kopse gevels van het gebouw worden voorzien van een overdekt terras, waarbij het hellend dak doorloopt. Dit hellend dak wordt op het terras structureel ondersteund door een stalen kolom. Het houten timmerwerk van het dak blijft hier zichtbaar.

De holtes tussen de leefgroepen worden geaccentueerd door een horizontale geleding die de twee niveaus van elkaar onderscheiden. Op niveau +1 worden de raampartijen afwijkend vormgegeven.

Omgevingsaanleg

Er wordt een gebundelde toegang voorzien voor brandweer, wagens, fiets en voetgangers met hieraan gekoppeld 8 parkeerplaatsen voor wagens en een afvalsorteerplek. De oprit verkrijgt een breedte van 4 m en wordt uitgevoerd in beton.

Bijkomend worden tussen de vleugels van het gebouw paden aangelegd (ontoegankelijk voor gemotoriseerd verkeer) om de verschillende leefgroepen extern te kunnen bereiken. De paden, parkeerplaatsen en de afvalsorteerplek worden aangelegd in dolomiet.

Verder worden 4 fietsnietjes geplaatst ter hoogte van de ingang van de jongerenopvang. Deze nietjes worden links naast de oprit ingeplant op min. 4 m afstand van het gebouw. Tot slot worden 2 fietsnietjes geplaatst achteraan het gebouw. Deze nietjes worden op ca. 2,9 m ingeplant van de achtergevel van het gebouw.

Er zal een pad worden aangelegd voor de zachte weggebruiker op de aanpalende percelen. Dit pad zal toegang verlenen tot de fietsenstallingen die aan de achterzijde van het internaat gelegen zijn. Dit onderdeel van de omgevingsaanleg maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. De aanleg van o.a. dit pad maakt deel uit van de toekomstige ontwikkeling op het aanpalend terrein. Hier wordt een studentenhuisvestingsproject gepland en de aanleg van sportvelden.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige attesten

Op 08/06/2023 werd een positief attest afgeleverd voor het bouwen van een grootschalig studentenhuysvesting en jongerenopvang. (2023/80002)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 13 januari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Brandweer en Farys. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld.

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

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

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

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

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 14 januari 2025. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweer – 2^e advies

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 januari 2025 onder ref. 073850-002/EHA/2025:

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

Aandachtspunten: De kamerdeuren en andere deuren die uitgeven op de evacuatiweg moeten (bij brand) zelfsluitend zijn.

De bijlage kan worden geraadpleegd op het Omgevingsloket.

Brandweer – 1^e advies

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 november 2024 onder ref. 073850-001/EHA/2024:

Besluit: *NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.*

4.2. Farys – 2^e advies

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 3 februari 2025 onder ref. AD-24-1194:

Drinkwater

Het onderwerp van deze aanvraag omvat het realiseren van een nieuwbouwproject in een nieuw aangelegde parkomgeving. Het internaat zal beheerd worden door de scholengroep Don Bosco. Het is een plaats waar kinderen en jongeren in leefgroepen of studio's verblijven en begeleid worden. Het project bevat in totaal 22 woonunits: 18 individuele kamers en 4 studio's.

Het internaatgebouw kan op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder Maaltemeers.

Farys stelt voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsing/kruising ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 400€ (400€/lot).

Farys vraagt de volgende voorwaarde in de (verkavelings)vergunning op te nemen:

"Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 400€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van Farys – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding:

"Verkaveling Maaltemeers te Gent-Zwijnaarde - 1".

Farys verwijst hiervoor naar de "richtlijnen meterlokalen" via de website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Farys heeft verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een internaat met 22 woonunits.

Riolering

**HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER
(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m²)**

ZONERINGSPLAN

centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement.

Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")
- Of de plaatsing van een septische put van toepassing is

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- *het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*
- *de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- *indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige bouwaanvraag behoort tot het Masterplan. Het masterplan omvat het realiseren van 2 gebouwencomplexen. Enerzijds het gebouw (internaat) en anderzijds gebouwencomplex (studentenhuisvestiging).

Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met per bouwlaag 3 leefgroepen met een totaal van 22 kamers en studio's.

Er wordt een omgevingsaanleg voorzien van 8 parkeerplaatsen. Er is geen ondergronds bouwvolume.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Op het wegenisontwerp is wel duidelijk welke verhardingen er worden aangelegd (waterdoorlatende?) maar niet waarop welke oppervlakte is aangesloten.

eventueel wordt een apart oppervlakteplan voor de volledige site toegevoegd

Volgende gegevens zijn toegevoegd voor de wadi/grachten op het rioleringsplan:

- *overstortpeil noodoverloop*
- *lengte van de wadi op bodemniveau*

- breedte van de wadi op bodemniveau
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- breedte van de wadi op maaivelpeilniveau

op het omgevingsplan zijn de rioleringsplannen van de gebouwen toegevoegd,

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Volgende gegevens ontbreken op de dwarsprofielen:

- bodembreedte
- bovenbreedte op niveau overstortpeil
- bovenbreedte op niveau maaiveldpeil

Conclusie ontwerpplannen:

Farys kan concluderen dat de plannen voldoende zijn aangepast cfr de opmerkingen. Er wordt voldaan aan het aansluiten op de bestaande huisaansluitputjes is de straat .

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

De straat is voorzien van een recent gescheiden stelsel. Hierbij zijn voor het perceel meerdere huisaansluitputjes voorzien. Er kan akkoord gegaan worden met het aansluiten op de bestaande huisaansluitputjes.

Gezien het private stelsel spreekt Farys zich niet uit over de te gebruiken materialen

Conclusie DWA-ontwerp:

Op basis van bovenstaande opmerkingen kan geconcludeerd worden dat het DWA-ontwerp niet het aangepast DWA-ontwerp wordt aanvaard.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Infiltratie:

De uitgevoerde infiltratiemethoden zijn niet conform de richtlijnen. Er zijn 3 proeven voorzien op 3 verschillende locaties.

De uitgevoerde infiltratieproeven werden niet ter hoogte van de toekomstige infiltratiezones uitgevoerd.

De conclusie van de infiltratiemetingen is dat er kan geïnfiltreerd worden. Op basis van de metingen moet wel rekening gehouden worden met een veiligheidsfactor 10 bij de opmaak van de sirio

De toekenning van de aangesloten oppervlakten zijn niet altijd even duidelijk. Specifiek voor Don bosco gebouw wordt alle oppervlakte van dak en verharding toegekend aan de wadi liggend aan het gebouw. Het is echter niet duidelijk hoe water van de verharding naar de wadi zal stromen.
-> dit is niet verduidelijkt in aangepast dossier

De overloop van de regenwaterput is aangesloten op de wadi. De overloop van de wadi is dan weer niet afgestemd op het plan infrastructuurwerken dat toegevoegd is in het dossier.

-> de plannen zijn niet aangepast op elkaar

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Sirioberekening:

Het is niet duidelijk waarom voor gebouw Don Bosco 2 regenwaterputten en 2 wadi's worden ingegeven als er maar 1 wadi is en de regenwaterputten volgens funderingsplan verbonden zijn - > is aangepast

de correctie factor zou 10 moeten zijn gezien de metingen niet volgens de methode van de VMM zijn -> is aangepast

Conclusie hydraulische evaluatie:

De wadi van don Bosco zou kunnen geoptimaliseerd worden door het verbruik te verhogen of de wadi te vergroten zodat er geen overstort is voor T20 en kleiner buien. Het water dient maximaal ter plaatse gehouden te worden. Anderzijds door de afstroom van verharde oppervlakte te verkleinen en te laten afstromen in naast gelegen groen, zou dit mogelijks ook een positief effect kunnen hebben. Zoals vermeld is niet duidelijk hoe alle aangeduide verharde oppervlakte volgens de hydraulische nota effectief zal afstromen naar de betrokken wadi.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd:

GUNSTIG ADVIES: Een nieuw dossier is aangevuld met ontbrekende gegevens maar nog niet alles is volledig verduidelijkt.

Voor de Wadi van Don Bosco moet vermeden worden dat een overstort bij T20 wordt veroorzaakt. Dit kan aangepast worden door verduidelijking van de afstromende verharde in rekening gebracht oppervlakken te minimaliseren

Er wordt gevraagd om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat duidelijk is dat er aangesloten wordt op de bestaande huisaansluitputjes.

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan FARYS overgemaakt te worden:

- As-buultplannen
- PV van voorlopige oplevering
- Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.

Het advies kan integraal worden geraadpleegd op het Omgevingsloket.

Farys – 1^e advies

Ongunstig advies van Farys afgeleverd op 11 december 2024 onder ref. AD-24-1194:

Drinkwater

Het onderwerp van deze aanvraag omvat het realiseren van een nieuwbouwproject in een nieuw aangelegde parkomgeving. Het internaat zal beheerd worden door de scholengroep Don Bosco. Het is een plaats waar kinderen en jongeren in leefgroepen of studio's verblijven en begeleid worden. Het project bevat in totaal 22 woonunits: 18 individuele kamers en 4 studio's.

Het internaatgebouw kan op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder Maaltemeers.

Farys stelt voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsing/kruising ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 400€ (400€/lot).

Farys vraagt onderstaande voorwaarde op te nemen in de vergunning:

“Van zodra de bouwheer de goedkeuring van de aanvraag heeft ontvangen, verzoekt Farys de bouwheer 400€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van de FARYS/TMVW – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding :“Verkaveling Maaltemeers te Gent-Zwijnaarde - 1 ”.

Farys verwijst hiervoor ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via hun website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Farys heeft verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een internaat met 22 woonunits.

Riolering

HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER (VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m²)

ZONERINGSPLAN

centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)

- Of de plaatsing van een septische put van toepassing is

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*
- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*

• indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.
De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige bouwaanvraag behoort tot het Masterplan. Het masterplan omvat het realiseren van 2 gebouwencomplexen. Enerzijds het gebouw (internaat) en anderzijds gebouwencomplex (studentenhuisvestiging)

Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met per bouwlaag 3 leefgroepen met een totaal van 22 kamers en studio's

Er wordt een omgevingsaanleg voorzien van 8 parkeerplaatsen. Er is geen ondergronds bouwvolume

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Op het wegenisontwerp is wel duidelijk welke verhardingen er worden aangelegd (waterdoorlatende?) maar niet waarop welke oppervlakte is aangesloten.

eventueel wordt een apart oppervlakteplan voor de volledige site toegevoegd

Volgende gegevens ontbreken voor de **wadi/grachten** op het rioleringsplan:

- overstortpeil noodoverloop -> wordt vermeld op de dwarsdoorsnede, maar best ook vermelden op totaal rioleringsplan
- lengte van de wadi op bodemniveau
- breedte van de wadi op bodemniveau
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau

op het omgevingsplan worden best de rioleringsplannen van de gebouwen meer overgenomen, dit maakt het geheel overzichtelijker

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Volgende gegevens ontbreken op de dwarsprofielen:

- bodembreedte
- bovenbreedte op niveau overstortpeil
- bovenbreedte op niveau maaiveldpeil

Conclusie ontwerpplannen:

Er kan geconcludeerd worden dat de plannen voldoende duidelijk zijn opgemaakt mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen. Farys kan echter niet akkoord gaan met de dimensie van het gescheiden stelsel en wenst dan ook een aanpassing van het dossier volgens onderstaande opmerkingen.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

De straat is voorzien van een revent gescheiden stelsel. Hierbij zijn voor het perceel meerdere huisaansluitputjes voorzien. Op basis van dit gegeven wordt opgelegd aan te sluiten op de bestaande aanwezige huisaansluitputjes. Gezien het aantal putjes en grootte van het dossier kunnen meerdere aansluitingen voorzien worden.

Op basis van het aantal aangesloten IE kan niet akkoord gegaan worden met de voorgestelde diameter 315 mm. Voor de dimensionering van de diameter wordt ook verwezen naar "Richtlijnen met betrekking tot ontwerp van riolering".

Als nu nog wordt aangesloten per lot A en lot B, kan de diameter verkleind worden en kan er worden aangesloten op de bestaande aanwezige huisaansluitputjes.

Gezien het private stelsel spreekt Farys zich niet uit over de te gebruiken materialen.

Conclusie DWA-ontwerp:

Op basis van bovenstaande opmerkingen kan geconcludeerd worden dat het DWA-ontwerp niet kan aanvaard worden. Er dient te worden aangesloten op de aanwezige huisaansluitputjes.

Gezien de hoeveelheid aan putjes, kunnen meerdere aansluitingen gebruikt worden. Voor de dimensionering van de diameter en hellingen verwijst Farys naar de ontwerprichtlijnen. Op basis van aantal het aangesloten IE is een diameter 315 mm niet aanvaardbaar.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP**Bronmaatregelen:****Infiltratie:**

De uitgevoerde infiltratiemethoden zijn niet conform de richtlijnen. Er zijn 3 proeven voorzien op 3 verschillende locaties.

De uitgevoerde infiltratieproeven werden niet ter hoogte van de toekomstige infiltratiezones uitgevoerd.

De conclusie van de infiltratiemetingen is dat er kan geïnfiltreerd worden. Op basis van de metingen moet wel rekening gehouden worden met een veiligheidsfactor 10 bij de opmaak van de sirio.

De toekenning van de aangesloten oppervlakten zijn niet altijd even duidelijk. Specifiek voor Don bosco gebouw wordt alle oppervlakte van dak en verharding toegekend aan de wadi liggend aan het gebouw. Het is echter niet duidelijk hoe water van de verharding naar de wadi zal stromen.

De overloop van de regenwaterput is aangesloten op de wadi. De overloop van de wadi is dan weer niet afgestemd op het plan infrastructuurwerken dat toegevoegd is in het dossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE**Sirioberekening:**

Het is niet duidelijk waarom voor gebouw Don Bosco 2 regenwaterputten en 2 wadi's worden ingegeven als er maar 1 wadi is en de regenwaterputten volgens funderingsplan verbonden zijn

De correctiefactor zou 10 moeten zijn gezien de metingen niet volgens de methode van de VMM zijn.

Conclusie hydraulische evaluatie:

Hydraulische nota voldoet niet, dit dossier wordt ongunstig geadviseerd.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt als volgt geadviseerd:

ONGUNSTIG ADVIES: Een nieuw dossier aangevuld met ontbrekende gegevens of verduidelijkingen

zijn nodig zodat een gefundeerd advies kan opgemaakt worden, dit is inclusief de verwerking van alle bovenstaande geformuleerde opmerkingen.

4.3. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 19 december 2024 onder ref. 5000084293:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

** Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*

** Oprichting van een distributiecabine*

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zal Fluvius een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen aan de bouwheer.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zal Fluvius een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

Het advies kan integraal worden geraadpleegd op het Omgevingsloket.

4.4. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 6 november 2024:
Netuitbreiding nodig

Wyre is nagegaan welke aanpassing van hun infrastructuur nodig zijn om dit project aansluitbaar te maken.

Wyre vraagt onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

De studiedienst van Wyre stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 - cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop 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.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Het advies kan integraal worden geraadpleegd op het Omgevingsloket.

4.5. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 7 november 2024 onder ref.
JMS 628902:

Op basis van de informatie waarover Proximus momenteel beschikt, wordt een voorwaardelijk gunstig advies gegeven.

Proximus vraagt onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij de klantendienst van Proximus op het gratis nummer 0800 22 800 of bij de verkooppunten van Proximus.

Het advies kan integraal worden geraadpleegd op het Omgevingsloket.

4.6. Agentschap Natuur en Bos

Geen advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** gemeld op 16 december 2024:

Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden

4.7. AWW

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 8 november 2024 onder ref. AV/411/2024/01539:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

Het advies kan integraal worden geraadpleegd op het Omgevingsloket.

4.8. Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid

Geen advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** gemeld op 6 november 2024:

De dienst Integraal Waterbeleid geeft geen advies over dit dossier.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestelijk RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). De locatie is volgens dit RUP gelegen in **Groenpool Parkbos** en **Woongebied**.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 15 oktober 2024 met referentienummer 31106 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. ID nota: 31106: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/31106>

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Nieuwbouw internaat

HEMELWATERPUT

Het project omvat een dakoppervlakte van 806 m². Op een deel van het platte dak worden zonnepanelen geplaatst. Het volledige dakvlak is aangesloten op een hemelwaterput van 20.000 liter welke voorziet in een hergebruik in alle toiletten en wasmachine.

Cfr. de gewestelijke verordening hemelwater 2023 wordt voorliggend project in het kader van de watertoets beschouwd als een woongebouw. Een internaat heeft naar hergebruik immers een gelijkaardig profiel als een woongebouw.

De initiatiefnemer toont via berekeningen aan dat het nuttig hergebruik gemiddeld 868,52 l per dag bedraagt en 31.7009,8 l/ jaar. Rekening houdend met dit dagverbruik en een leegstand van 23 dagen, betekent dit dat een regenwaterput met een inhoud van 19.975,96 liter voldoet. In deze berekeningen wordt echter geen rekening gehouden met hergebruik voor poetswater en hergebruik voor tuin. Daarnaast mag er geen leegstand meegerekend worden.

Een herberekening van het hergebruik geeft het volgende resultaat:

* 22 bewoners x (toilet (17l/dag) + wasmachine (15l/dag) + poetswater (5l/dag) + tuin (15l/dag))
x 30 dagen= 34.320l/maand

* 18 personeelsleden x toilet (17l/dag) = 9.180l/maand

Totaal hergebruik: 43.500l/ maand

Bijgevolg zal een hemelwaterput van minstens 43.500 liter geplaatst moeten worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Verhardingen

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden deels waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en deels niet-waterdoorlatend;

- ca. 504 m² dolomiet/ grasdallen – afwaterend op eigen terrein

- ca. 116 m² asfalt – aangesloten op RWA

Het is niet duidelijk hoe alle aangeduide verharde oppervlakte volgens de hydraulische nota effectief zal afstromen naar de betrokken wadi. (zie advies Farys)

Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

GROENDAK

De platte daken worden niet aangelegd als groendak. Aangezien slechts 435 m² dakoppervlakte instaat voor opvang en nuttig hergebruik van het hemelwater zal nog 371 m² van het dakoppervlak als groendak aangelegd moeten worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

BODEM

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlaremin minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Op het terrein (minder waardevol grasland) worden de aanwezige bomen en bosranden gerespecteerd. Er worden geen bomen gerooid.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat

een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 november 2024 tot en met 12 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 32 bezwaarschriften en werd 1 petitielijst met 13 handtekeningen ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

9.1. Beleid

Strijdig met bestemming

De geplande bouw van een internaat past niet binnen de bestemming van het woongebied volgens het geldende RUP (Deelplan 13) 'Parkbos'. Het woongebied is volgens de voorschriften bedoeld voor wonen, groene ruimte en sociaal-culturele voorzieningen. Hoewel wonen in deze omgeving mogelijk is, zijn handel en landbouw alleen toegestaan als ze in de omgeving passen. De tijdelijke intensieve begeleiding van probleemjongeren kan niet als "echt wonen" gezien worden.

Het wijzigen van een planningscontext dient te gebeuren via de opmaak van een RUP. Dit is niet gebeurd bij de opmaak en beoordeling van het Masterplan in de aanvraag van het stedenbouwkundig attest.

--> Bespreking bezwaar:

Een internaat valt onder de categorie woongebouwen, aangezien het een vorm van collectief wonen betreft waarin bewoners langdurig verblijven en begeleiding ontvangen. Deze woonvorm draagt bij aan het algemeen belang en dient de gemeenschap, waardoor het kan worden beschouwd als een gemeenschapsvoorziening. Een gemeenschapsvoorziening is perfect te integreren in het woonweefsel.

Het begrip 'woongebied' omvat niet alleen individuele woningen, maar ook collectieve woonvormen die bijdragen aan een diverse en inclusieve woonomgeving. Internaten bieden een stabiele leefomgeving en gemeenschappelijke faciliteiten, wat aansluit bij de doelstellingen van goede ruimtelijke ordening. Door maatschappelijke noden te integreren in woongebieden wordt een evenwichtige en functionele leefomgeving gecreëerd die aansluit bij de behoeften van bewoners.

Eerder werd een stedenbouwkundig attest afgeleverd (2023/80002) waar het bouwen van een internaat onderdeel van uit maakte. Een stedenbouwkundig attest kan aangeven onder welke voorwaarden een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften en een goede ruimtelijke ordening doorstaat. Echter betreft een stedenbouwkundig attest geen vergunning. Dit attest verleent geen recht tot bouwen.

De bouw van het internaat past binnen de geldende stedenbouwkundige voorschriften en vereist geen fundamentele wijziging van de planningscontext. In dit geval blijft de bestemming van het gebied (woongebied) behouden en wordt het internaat beschouwd als een collectieve woonvorm en gemeenschapsvoorziening, beide ruimtelijk inpasbaar binnen woongebied.

Verkaveling

Niemand mag verkavelen zonder voorafgaandelijke verkavelingsaanvraag.

Verkavelen: Een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan 9 jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Maw als men een stuk grond in twee splitst voor de opgesomde doeleinden, geldt er een vergunningsplicht voor het verkavelen van gronden.

In de veronderstelling dat één of meerdere kadastrale percelen ondertussen (of in de nabije toekomst) van eigenaar zullen wijzigen, en dat er afzonderlijke bouwprojecten kunnen worden gerealiseerd op de nieuw ontworpen kavels, kan enkel worden vastgesteld dat de verplichte stap van de verkavelingsvergunning in dit project werd overgeslagen.

--> Bespreking bezwaar:

Voorliggend bouwproject wordt gerealiseerd door Don Bosco op een perceel in eigendom van Don Bosco. Don Bosco is dus zowel bouwheer als grondeigenaar. Bijgevolg is er geen voorafgaandelijke verkavelingsvergunning noodzakelijk.

Behoorlijk bestuur

> Ongelijke behandeling

De Stad kijkt met 'twee maten en twee gewichten' naar de onbebouwde, nog te ontwikkelen percelen langs Maaltemeers. Het bestuur kan vanuit een 'planningsoogpunt' de huidige 'bakens' voor vergunning uitzetten, maar dit moet gebeuren op een transparante wijze, en op een gelijke wijze voor gelijkaardige grondstukken.

> Rechtszekerheidsprincipe

Elke dienst 'geeft en heeft' een eigen interpretatie en invulling aan de 30 m bouwwrije strook. Elke administratie zijn eigen visie en uitleg. Dit is niet in lijn met het rechtszekerheidsprincipe.

--> Bespreking bezwaren:

Elk ontwerpvoorstel wordt zorgvuldig beoordeeld binnen zijn specifieke context. Elk terrein heeft unieke randvoorwaarden en kan niet één-op-één vergeleken worden met een aanpalend perceel. Bij elke aanvraag wordt consequent onderzocht of het voorstel planologisch inpasbaar is, of de draagkracht van de buurt niet wordt overschreden, en of de inplanting en het bouwvolume aanvaardbaar zijn.

Voorliggende aanvraag heeft geen impact op de 30 m bouwwrije strook naast de autosnelweg. Deze strook bevindt zich op het aanpalend perceel 45R.

Zaak van de wegen

Alvorens een verkavelingsdossier kan worden behandeld, dient de Gemeenteraad zich uit te spreken over de wegenis. Hoewel het hier technisch gezien louter gaat om een omgevingsvergunningsaanvraag, dienen belangrijke ingrepen te gebeuren aan het bestaande openbare domein mbt de op- en afritten en aansluiting op nutsvoorzieningsinfrastructuur. De Gemeenteraad werd hier – tot op heden- niet gehoord.

--> Bespreking bezwaar:

Indien de rooilijn niet wordt aangepast en/of een nieuwe rooilijn wordt voorzien en er geen nieuwe wegenis wordt voorzien, betreft het geen gemeenteraadsdossier met zaak van de wegen.

Het is wel zo dat het bouwproject aangesloten zal moeten worden op de nutsvoorzieningen en dat een oprit aangelegd zal moeten worden op het openbaar domein. Echter zijn dit ook zaken die als voorwaarde worden opgelegd bij het verbouwen of oprichten van een eengezinswoning, dit is niet uitzonderlijk.

9.2. Functionele inpasbaarheid

De bewoners van Maaltemeers vrezen dat de bouw van een internaat het residentiële en authentieke karakter van hun buurt zal verstoren. De wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en enkele appartementen, en het internaat past niet bij de huidige woningtypologie en demografische samenstelling. Het gebouw zou een stijlbreuk veroorzaken en de woonfunctie en belevingswaarden van de gemeenschap ernstig verstoren, wat niet in lijn is met het karakter en de sociale structuur van de wijk.

--> Bespreking bezwaar:

Op vandaag worden de sportvelden op het aanpalende terrein reeds gebruikt door de studenten van de Don Boscoscholen in de buurt. Schoolkinderen zijn bijgevolg niet vreemd aan de wijk.

Een internaat heeft een schaal en karakter die qua bouwvolume, esthetiek en gebruik goed inpasbaar is in een woonomgeving en kan qua architectuur aansluiten bij de omringende bebouwing en ruimtelijke kwaliteit. De hoogte (2 bouwlagen) van het gebouw staat in verhouding tot de zijdelingse afstand tot de perceelsgrens nl. 9,98 m. Daarnaast bevindt zich een bestaande bomenrij langs de linker perceelsgrens. Dit zorgt ervoor dat de impact van het nieuwe gebouw op de omgeving voldoende beperkt zal zijn.

9.3. Hinderaspecten en milieueffecten

Overlast programma

Momenteel bezorgt de school reeds overlast van vuil (papier, plastic, blikjes,...) Dit zal nog toenemen met de komst van het internaat. Het lijkt onvermijdelijk dat de dagelijkse gang van zaken in het internaat, zoals in- en uitgaande verkeerbewegingen en buitenschoolse activiteiten, voor aanzienlijke overlast zal zorgen, vooral in de ochtend- en avonden.

--> Bespreking bezwaar:

Het internaat betreft begeleid wonen. Bij een dergelijke woonvormen gelden huisregels waar de bewoners zich aan moeten houden. Daarnaast is er permanent begeleiding aanwezig in het gebouw, zowel dag en nacht, wat ervoor moet zorgen dat er weinig hinder zal zijn van het project op de omgeving.

Overlast werf

De bouwwerkzaamheden zullen jarenlang verkeershinder en onveilige situaties veroorzaken (werfverkeer). Daarnaast zullen de werkzaamheden voor geluidsoverlast zorgen.

--> Bespreking bezwaar:

Een bouwwerf brengt inderdaad een zekere overlast inzake geluid met zit mee, dit is echter onvermijdelijk bij een bouwproject. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. De milieuwetgeving en het politiereglement is hier in elk geval van toepassing.

Natuur

> Impact natuurgebied

Het geplande bouwproject heeft potentieel ernstige gevolgen voor het natuurgebied in de nabijheid. Het is van cruciaal belang om dergelijke waardevolle natuurgebieden te behouden en te beschermen tegen verstedelijking en industrialisatie, zodat de ecologische balans niet verstoord wordt.

> Bomen

Het is niet realistisch dat het bestaand groen behouden wordt. Door op het terrein te werken zullen de wortels van de bestaande bomen beschadigd geraken en zullen deze bomen sterven.

> Verlies groene ruimte

De aanleg van extra beton gaat ten koste van weilanden en open, groene zones die als sportveld fungeerden. De rustige, aangename natuur moet wijken voor beton. Sportvelden of een rustig parkje voor jonge families met kinderen zouden een veel beter, aangener en veiliger alternatief zijn. De leefbaarheid van de straat gaat ten koste van dit project.

--> Bespreking bezwaren:

Op het terrein worden de aanwezige bomen en bosranden gerespecteerd. Er worden geen bomen gerooid. De impact van de nieuwbouw en verhardingen is onderzocht in een bomenonderzoek. Dit is ook toegevoegd aan de aanvraag (20230703_DOB_Visuele boombeoordeling (VTA) en opmaak boomwaarderingsplan Maaltemeers en rand Leebeek) Bij werken aan of nabij te behouden bomen moeten de nodige maatregelen worden getroffen om de bomen zodoende overlevingskansen te bieden die door de werken zullen geïmpacteerd worden. Dit zal worden opgelegd als bijzondere voorwaarde.

De autobewegingen die door het project worden gegenereerd, zijn zeer beperkt. Enkel personeel en sporadisch bezoekersverkeer zal plaatsvinden. Hoewel tijdens de aanlegfase van het project sprake kan zijn van enige uitstoot, valt deze uitstoot voor het algehele project onder de drempelwaarde (zie ook paragraaf 7. Natuurtoets). Bijgevolg is de impact op de omgeving minimaal en worden er geen natuurwaarden geschonden.

Het betreffende terrein behoort tot de grotere onbebouwde percelen in de onmiddellijke omgeving, afgezien van groen bestemde ruimtes zoals het Parkbos en het Maaltepark. Elke grotere braakliggende, niet-verharde zone levert een bijdrage aan de natuurwaarden. Hoewel het verlies van een deel van de groene ruimte – waaronder ook een grasveld – betreurenswaardig is voor de direct omwonenden, valt dit verlies volledig te verantwoorden in het kader van de randstedelijke ligging van het perceel.

Het ontwerp streeft bewust naar een evenwicht tussen behoud van groene ruimte en het bieden van bouwmogelijkheden. Dit sluit aan bij de visie van de stad om in de groeistad kwalitatief te verdichten, waarbij de grotere open ruimten in het buitengebied behoed worden voor verdere bebouwing en de woonbehoefte zoveel mogelijk in het stedelijk gebied geconcentreerd wordt. Bovendien wordt de bosrand op het perceel integraal behouden. Doordat het perceel juridisch in woongebied ligt, vormt het groene karakter van het terrein op zichzelf geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Volgens de biologische waarderingskaart van de stad Gent geldt er bovendien geen zorgplicht of verbod op bouwen.

Bodem

Het perceel was vroeger een ongecontroleerde stortplaats en de grond is daardoor vervuild. Er is geen onderzoek gedaan naar deze vervuiling. In de jaren 1960-1970 werd allerlei afval

gedumpt op deze plek, dat later werd afgedekt met een laag teelaarde om er een sportterrein van te maken. De aanvraag voor de bouw van het internaat vereist een milieueffectrapport (MER) en een bodemonderzoek, maar deze zijn niet uitgevoerd. Er is bezorgdheid over de gezondheidsrisico's voor de burens en de mogelijke verspreiding van schadelijke stoffen bij de bouw. Het afgraven van de grond voor de funderingen kan de buurt ongecontroleerd vervuilen.

--> Bespreking bezwaar:

Het huidige project valt onder rubriek 10.b uit bijlage III van het MER-besluit waardoor enkel een screeningsplicht geldt. Aan de vergunningsaanvraag werd een uitgebreide project-mer-screeningsnota toegevoegd waarin het effect van het project op oa de bodem en het watersysteem uitvoerig werd onderzocht. De volledige project-mer-screening is opgeladen als bijlage "Aanvullende nota – project-m.e.r. screening Maaltemeers – Don Bosco V3" bij het dossier.

Het onderzoek van de milieueffecten op bodem en water besluit dat mits verdere opvolging van de voorgenomen project-geïntegreerde maatregelen, de impact van het project op de bodem en water beperkt is. Deze project-geïntegreerde maatregelen betreffen bronbeperkende maatregelen, het gebruik van de juiste behandelingstechnieken en voorzorgsmaatregelen om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, om overstroming te vermijden en om verdroging te vermijden.

9.4. Afwatering

Wateroverlast

Een kwetsbaarheidsanalyse voor wateroverlast is dringend nodig in dit waterzieke gebied, vooral omdat de verharding toeneemt. Het vervangen van groen door beton verhoogt het risico op overstromingen, omdat regenwater niet meer in de grond kan dringen. Het terrein helt af richting de straat, wat bij hevige regen voor problemen kan zorgen als de wadi overweldigd raakt. De huidige waterdoorlatende en absorberende oppervlakte zal grotendeels verhard worden, wat indruist tegen de betonstop.

Afwijking hemelwaterput

Het plaatsen van een hemelwaterput van slechts 20.000 liter is onverantwoord, aangezien berekeningen aantonen dat deze jaarlijks meer dan 20 dagen leeg zal staan. Vanuit ecologisch oogpunt is het belangrijk om water maximaal te hergebruiken, en een grotere put zou zonder problemen kunnen worden geplaatst. Vooral met de toenemende kans op droogte door klimaatverandering is een te kleine put niet toekomstbestendig.

Wadi

De wadi verkrijgt een bodemniveau dat hoger is dan het actuele niveau van het maaiveld op de aanpalende gronden. Er moeten voldoende garanties worden geboden dat het overtollige water, na eerste buffering in de wadi, niet wordt geëvacueerd naar het aanpalende terrein.

--> Bespreking bezwaren:

*Volgens recent opgemaakte overstromingskaarten (2023) is het perceel **niet** overstromingsgevoelig. Deze overstromingskaarten maken deel uit van het Watertoetsbesluit en zijn goedgekeurd met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022. Het perceel uit de aanvraag staat niet gekend als een watergevoelig perceel. De impact op het overstromingsregime wordt bijgevolg geacht miniem te zijn.*

Het project moet voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater. De toetsing aan beide verordeningen wordt besproken in paragraaf 6 van dit verslag 'Waterparagraaf'.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en mag niet afgevoerd worden. Om water zoveel mogelijk op het eigen terrein af te voeren en te bufferen worden hemelwaterputten geplaatst, wordt een infiltratievoorziening (wadi) aangelegd en worden de verhardingen waar mogelijk waterdoorlatend aangelegd.

Het project voorziet een hemelwaterput met hergebruik (wc en wasmachine) met een inhoud van 20.000 l. Aangezien er meer hergebruikmogelijkheden zijn binnen het project, is een grotere regenwateropslag nodig. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat een hemelwaterput met een minimale inhoud van 43.500 l moet geplaatst worden.

De overloop van de hemelwaterputten zal worden aangesloten op de infiltratievoorziening (wadi). De wadi is correct gedimensioneerd volgens de gewestelijke hemelwaterverordening. Als de infiltratievoorziening toch vol geraakt, is er nog een noodoverloop voorzien die wordt aangesloten op de riolering.

De riolering in de straat is voorzien van een recent gescheiden stelsel. De afvoer van het project kan aangesloten worden op dit gescheiden rioleringsstelsel. Er kan aangesloten worden op de bestaande huisaansluitputjes. Farys verleent een voorwaardelijk gunstig advies.

9.5. Mobiliteit

Toename verkeer:

De toename van bewoners zal leiden tot een aanzienlijke stijging van het fiets- en autoverkeer, waardoor straten zoals Maaltemeers, Leebeekstraat en Armand Bourdonlaan onveiliger worden. De mobiliteitsimpact van het internaat, zowel bewoners als personeel, moet verder worden onderzocht, omdat zij extra verkeersoverlast zullen veroorzaken in de nu rustige eenrichtingsstraat. Het is al moeilijk om de straat uit te rijden, en fietsers die in beide richtingen over het fietspad rijden, zullen dit probleem verergeren.

Parkeerproblematiek:

Er zijn nu al parkeerproblemen in Maaltemeers. Auto's worden nu al buiten de gemarkeerde zones geparkeerd, zelfs naast verhoogde drempels. Dit probleem zal alleen maar toenemen en voor frustraties zorgen.

De wijk is slechts via één weg bereikbaar, namelijk de Langeplankstraat. Dubbelparkeren of wildparkeren zorgt ervoor dat onze woningen niet meer bereikbaar zijn. Dit is niet alleen frustrerend, maar ook gevaarlijk! Het tekort aan parkeermogelijkheden leidt tot wildparkeren, wat de bereikbaarheid voor hulpdiensten belemmert.

--> Bespreking bezwaren:

De inbreng van een internaat (22 bewoners + personeel) zal inderdaad een zekere toename van de verkeersdruk teweeg brengen. Deze toename zal echter niet van die schaal zijn dat de verkeersleefbaarheid in deze buurt ernstig in het gedrang zal komen. Gemotoriseerd verkeer zal enkel afkomstig zijn van woon-werkverkeer van het personeel en sporadisch bezoekersverkeer. De bewoners (jongeren en kinderen) zullen zich te voet of per fiets verplaatsen.

Het project is goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Fietsers kunnen via de fietsbrug over de Ringvaart direct naar de De Pintelaan. De halte Maria Middelaers-Maalte (tram 1, de bussen 76, 77, 78 en de nachtbussen N1 en N76) ligt op ca 750 m afstand. Deze afstand is zeker overbrugbaar voor de doelgroep.

De Stad stelde een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen. De aanvraag voldoet aan de parkeerrichtlijnen. Er worden voldoende parkeermogelijkheden (fietsenstallingen en parkeerplaatsen) op het eigen terrein voorzien voor zowel bewoners, personeel als bezoekers. Bijgevolg zal het parkeren van dit project niet worden afgewimpeld op het openbaar domein.

Bij de jongerenopvang wordt er in pandig plaats voorzien voor 29 fietsen, waarvan 22 bestemd zijn voor de bewoners (1 fiets/bewoner) en 7 voor het personeel. Voor het personeel worden 2 van de 7 plaatsen overmaats voorzien. Tot slot worden er nabij de hoofdkom 6 'beugels' voorzien voor bezoekers en 2 beugels achteraan het gebouw.

Voor de jongerenopvang worden 8 parkeerplaatsen voorzien voor het personeel en voor bezoek. De parkeerbehoefte van de werknemers komt neer op maximaal 7 parkeerplaatsen tussen 13.00 u en 15.00 u. Op dit moment zijn zowel de werknemers in dagdienst, met een ochtend- en namiddagshifft aanwezig. Bijgevolg zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende ruim gedimensioneerd en zijn vlot toegankelijk.

Knip

Door de knip in de Maaltemeers komt alle verkeer door het eerste gedeelte van de Maaltemeers (éénrichtingsverkeer). Met zeer onveilige situatie voor fietsers en auto's tot gevolg thv het Knooppunt R4 buitenring en de Langeplankstraat. Deze knip moet verdwijnen.

--> Bespreking bezwaar:

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een jongerenopvang. Dit betreft een doelgroep die zich te voet, per fiets of met het openbaar vervoer verplaatst. Dit is geen autogerichte doelgroep.

De bouw van de jongerenopvang en het wijkmobiliteitsplan hebben niets met elkaar te maken. Het éénrichtingsverkeer dat het wijkmobiliteitsplan invoerde, is ingegeven vanuit het feit dat de weg kruist met een vaak gebruikte fietssnelweg (F7 Gent Kortrijk) die zich in de Leebeekstraat bevindt. Vanuit verkeersveiligheid werd beslist deze maatregel in te voeren. Dit moet ertoe leiden dat er minder autoverkeer kruist met fietsverkeer.

Fiets

Er is geen uitweg voor de fietsen, het fietspad loopt namelijk dood in een weide.

Er zijn fietsenstallingen opgenomen in de aanvraag die niet nodig zijn voor het internaat.

--> Bespreking bezwaar:

Terecht wordt opgemerkt dat de fietsenstalling niet ontsloten wordt naar het openbaar domein. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat er een pad op het eigen terrein voorzien moet worden om de fietsenstalling te bereiken vanaf het openbaar domein.

De voorziene fietsenstallingen zijn enerzijds voor de bewoners (22 plaatsen) en anderzijds voor het personeel (7 plaatsen). Het aantal plaatsen is afgestemd op het aantal bewoners en personeelsleden. De fietsenstalling bevindt zich binnen in het gebouw. Bijgevolg is de fietsenstalling onlosmakelijk verbonden met de jongerenopvang. Het is onduidelijk van waar de stelling komt dat er fietsenstallingen zijn opgenomen in de aanvraag die niet nodig zijn voor het internaat.

9.6. Brandweer

Het gebouw kan in huidige toestand niet voldoende ontsloten worden voor de brandweer; er is 1 vleugel van de 3 geplande vleugels die met de voorliggende plannen niet voldoende toegankelijk is voor de brandweer. Indien er brand zou uitbreken zal dit de nodige gevolgen hebben voor de inwoners op dat moment, gezien de brandweer niet in staat zal zijn om de achterste vleugel te bereiken met interventievoertuigen.

Er werd een ongunstig advies verleend door de hulpverleningszone centrum.

--> Bespreking bezwaar:

Het klopt dat een ongunstig advies werd afgeleverd voor het project door de hulpverleningszone centrum. Met een nieuwe projectinhoudversie (zie paragraaf 3 Wijzigingsverzoek) werden aangepaste brandweerplannen aangeleverd. Deze plannen worden voorwaardelijk gunstig beoordeeld door de brandweer (zie advies van 17 januari 2025 met kenmerk 073850-002/EHA/2025). Bijgevolg is het gebouw voldoende toegankelijk en bereikbaar voor brandweerevacuatie.

9.7. Burgerrechtelijke aangelegenheden

Waardevermindering

De buurtbewoners vrezen dat de waarde van hun woning zal dalen door het voorliggende project. De open en rustige buurt zal veranderen in een half veerstedelijk gebied met veel overlast, permanent (fiets)verkeer en koerierdiensten. De prestigieuze wijk van Sint Denijs Westrem en Zwijnaarde zal een downgrade ondergaan, waar de bewoners het niet mee eens zijn.

--> Bespreking bezwaar:

Het argument van waardedaling is niet van stedenbouwkundige aard. Een omgevingsvergunning mag geen uitspraken doen over waarde-aspecten aangezien deze geen deel uitmaken van de beoordelingsgronden zoals bepaald in de VCRO.

Communicatie

De communicatie rond dit project was misleidend. In eerste instantie werd gecommuniceerd dat er alleen een internaat zou worden gebouwd, maar later bleek dat er ook een grootschalig studentenproject gepland is voor 350 studenten. De oorspronkelijke omgevingsaanvraag voor het internaat blijkt bovendien een opstap naar een veel groter project, waaronder vier hoge studententorens. Dit werd bevestigd in een brief van 26 september 2024, waarin ook de aanleg van sportvelden en studentenhuisvesting werd genoemd. Er is echter geen sprake van fasering, terwijl de aanvraag al onderdelen bevat die op het latere studentencomplex slaan, zoals een fietsenstalling en een brandweg.

Het voorgestelde plan vormt slechts een klein deel van een veel te grootschalig project, wat zorgen oproept. Daarnaast kregen wij informatie uitsluitend via een door de belanghebbende aangestelde persoon, die manipulatief was in het voordeel van het project. Zo werden

bijvoorbeeld sportvelden ingetekend die in werkelijkheid nauwelijks groter zijn dan een tennisveld.

--> Bespreking bezwaar:

Er werd een infomoment voor de buurt georganiseerd op het initiatief van de ontwikkelaar. Als vergunningverlenende overheid betreuren we dat de communicatie die werd gevoerd door de ontwikkelaar als misleidend wordt beschouwd.

Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt, is dit niet van stedenbouwkundige aard.

9.8. Misleidende/ onduidelijke informatie

Doelgroep onduidelijk

De aanvraag door Don Bosco centrale vzw bevat geen duidelijke informatie over de doelgroep van het internaat. Uit de beschrijvende nota blijkt niet of het internaat bedoeld is voor leerlingen van Don Bosco Sint-Denijs of Zwijnaarde. Tijdens een infomoment werd gesuggereerd dat het internaat bedoeld zou zijn voor probleemjongeren via Don Bosco Brussel, terwijl hierover tijdens de infoavond geen informatie werd gegeven.

Daarnaast wordt het internaat gebouwd op een locatie die niet grenst aan de school, wat erop wijst dat het mogelijk ook voor andere doeleinden gebruikt zal worden. Deze tegenstrijdige en onvolledige informatie roept vragen op over de veiligheid en mogelijke risico's voor bewoners en hun kinderen in de buurt.

--> Bespreking bezwaar:

Hoewel de aanvraag geen gedetailleerde toelichting bevat over de specifieke achtergrond van de bewoners, staat vast dat het internaat een veilige en gestructureerde omgeving biedt conform alle geldende regelgeving en richtlijnen, uitgebaat door een erkende scholengroep nl. Don Bosco. Er wordt gezorgd voor professioneel toezicht en begeleiding, waardoor zowel de bewoners als de buurt kunnen rekenen op een goed beheer van de voorziening.

Saucissoneren

Het project (studentenhuisvesting, jongerenopvang en sportvelden) wordt niet als één geheel aangevraagd, ondanks dat Stad Gent in een stedenbouwkundig attest (nr. 2023/80002) expliciet heeft vermeld dat het project als geheel beoordeeld en aangevraagd moet worden. In plaats daarvan wordt de aanvraag opgesplitst, waarbij bijvoorbeeld de aanleg van sportvelden ontbreekt.

Deze fragmentatie leidt tot verwarring. Deze werkwijze lijkt bedoeld om het project, ondanks tegenstand uit de buurt, toch goedgekeurd te krijgen. Documenten bij het openbaar onderzoek verwijzen ook naar een masterplan voor alle percelen, wat benadrukt dat de aanvraag als geheel behandeld moet worden.

Tijdens de infodag werd het volledige project voorgesteld, wat het des te kwalijker maakt dat het nu in stukken wordt opgedeeld. Dit lijkt erop gericht om buurtbewoners te ontmoedigen en het proces te bemoeilijken.

--> Bespreking bezwaar:

Wij begrijpen de bezorgdheid over de gefaseerde aanpak van het project, echter zijn de jongerenopvang en de studentenhuisvesting niet onlosmakelijk met elkaar verbonden. De bouwheer heeft het recht om voor verschillende onderdelen van het project afzonderlijke

vergunningsaanvragen in te dienen, zolang deze voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften, regelgeving en goede ruimtelijke ordening.

Hoewel er een bredere visie is voor de site – zoals blijkt uit het stedenbouwkundig attest – betekent dit niet dat alle onderdelen in één enkele vergunningsaanvraag moeten worden behandeld. De huidige aanvraag betreft uitsluitend de bouw van een jongerenopvang en wordt als een op zichzelf staand project beoordeeld.

10. OMGEVINGSTOETS

10.1. Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2024080855, betreft het realiseren van een nieuwbouw internaat, door SPETSAI nv, gelegen te Maaltemeers , 9052 Gent.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 22 september 2022.

De projectsite is gelegen tussen de R4 en E40, en maakt de hoek met Maaltemeers en de Leebeekstraat. Tussen de E40 en het perceel bevindt zich een dichte groenbuffer. De Leebeekstraat is een groenklimaat-as, met ter hoogte van de oversteek van de E40 de spiraalvormige parkbosbrug. Op de site wordt een grootschalig studentenhuisvestingsproject voorgesteld, maar ook een jeugdopvanghuis van Don Bosco. Voorliggende vergunningsaanvraag betreft enkel het jeugdopvanghuis.

Na de eerste bespreking met de Kwaliteitskamer was er verdere afstemming over het project van de jongerenopvang via updates per mail, tot een gunstig advies werd bekomen.

Het laatste advies dateert van februari 2024:

Jullie bundel met beelden werd intussen met de Stadsbouwmeester bekeken. We zijn van mening dat een kwalitatief project voorligt. De plannen hadden we al eerder gezien, en met de beelden worden onze vermoedens bevestigd: het volume oogt architecturaal verzorgd en mooi gedetailleerd. Een eenvoudig en rustige verschijning vanuit het grilliger plan, met een doorlopende kroonlijst die het geheel bindt. De uitzonderingen vormen de meer collectieve zaken, en maken ze zo leesbaar van buitenaf. Zoals de uitsnedes voor de terrassen van de leefgroepen, met groter raam en de lamp, alsook de entree die afwijkt en duidelijk wordt geaccentueerd. Wij hebben hier geen verdere opmerkingen meer op, het zal een fijn volume zijn om in te verblijven voor de jonge bewoners.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het volume staat stedenbouwkundig op zijn plek, er is een duidelijke landschappelijk plan dat het volume integreert in de omgeving. Het gebouwtje is volumetrisch opgebouwd uit drie heldere delen bestaande uit twee bouwlagen, refererend naar de korrel van de woningen in de omgeving. Architecturaal is het volume mooi gedetailleerd, met enkele fijne bijzonderheden waardoor het een kwalitatieve woonomgeving zal worden voor de jongeren. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

10.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

Het project bevindt zich volgens de Structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent' in de Gentse groeistad, binnen de groenpool Parkbos en nabij de groenklimaatas Parkbos (groenas 5). De groeistad omvat de 20^e-eeuwse wijken rondom de kernstad en enkele kernen in buurgemeenten. Dit gebied vangt een belangrijk deel van de stadsgroei op door gerichte verdichting.

Binnen de groeistad behoort het projectgebied tot de Zuidelijke Mozaïek, een deelruimte met veel economische dynamiek dankzij de nabijheid van twee Europese autosnelwegen, het station Gent-Sint-Pieters, de grootstedelijke R4 en verschillende campussen. Het gebied kenmerkt zich door grote monofunctionele entiteiten zoals UZ, Nieuw Gent, The Loop, Wetenschapspark Zwijnaarde, Campus Sterre en Eiland Zwijnaarde. Er is ook een verscheidenheid aan woon- en woonondersteunende voorzieningen aanwezig. De ambitie binnen 'Ruimte voor Gent' is dat dit gebied nog meer de rol van kennispoort van de stad vervult, met een focus op kennisbedrijvigheid, kantoren en onderwijs.

De groenpolen bieden recreatie en robuuste natuur aan alle kanten van de stad. De groenklimaatas heeft naast een natuurlijke, ecologische en recreatieve functie ook een verbindende rol, die de groenpolen en de stedelijke ruimte met elkaar verbindt en het fietsnetwerk versterkt. Deze open stroken bieden verdichtingsmogelijkheden en zorgen voor verkoeling, met minimaal een bomenrij voor een continue groene verbinding. Idealiter zijn er langs de as verbredingen met publieke en private groene ruimtes, speelpleinen, natuur en parken.

In Ruimte voor Gent wordt ook het belang van het slim verweven van functies, zoals gemeenschapsvoorzieningen, binnen woongebieden benadrukt. Dit houdt in dat wonen, werken en ontspannen dicht bij elkaar worden gebracht, wat bijdraagt aan een leefbare en dynamische stad. Door functies te verweven, ontstaan er meer kansen voor voorzieningen in de buurt, en wordt de noodzaak tot verplaatsingen verminderd.

In stedelijke gebieden is het belangrijk dat de ontwikkeling van woonwijken in lijn is met de behoeften van de samenleving. Gemeenschapsvoorzieningen zoals een internaat bieden belangrijke ondersteunende diensten. Woongebieden bieden een geschikte sociale context voor een internaat, wat past binnen de doelstelling van goede ruimtelijke ordening om te voorzien in maatschappelijke noden op plekken waar de mensen wonen en leven. Een woongebied biedt doorgaans een rustige en veilige omgeving die ideaal is voor een internaat, aangezien jongeren een stabiele, beschermde omgeving nodig hebben om te wonen en te leren. Een internaat heeft een schaal en karakter die qua bouwvolume, esthetiek en gebruik doorgaans goed inpasbaar is in een woonomgeving en kan qua architectuur aansluiten bij de omringende bebouwing en ruimtelijke kwaliteit.

De jongerenopvang zal beheerd worden door de scholengroep Don Bosco. Het is een plaats waar kinderen en jongeren in leefgroepen of studio's verblijven en begeleid worden. Don Bosco beschikt vandaag over 3 campussen binnen Gent: Zwijnaarde, Sint-Denijs-Westrem en Sint-Pieters. Het projectgebied is vandaag onbebouwd en wordt reeds gebruikt als sportplein door de studenten van de school. Schuin over de projectsite ligt een atletieksite die ook in eigendom is van Don Bosco en gebruikt wordt door de studenten. De site bevindt zich dan ook op een strategische locatie voor de school: tussen de campussen in Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem en is bereikbaar op fietsafstand van beide sites (circa 1 à 2 km fietsen).

Inplanting, gabarit, inrichting en relatie met openbaar domein

INPLANTING

De jongerenopvang bevindt zich vrij centraal op het onbebouwde terrein, op circa 13,2 m van de rooilijn. Deze afstand biedt voldoende privacy aan de jongerenopvang vanaf de straatzijde. Bovendien zorgt deze inplanting ervoor dat de impact van het nieuwe volume op de bebouwing aan de overkant van de straat beperkt blijft. Deze voortuinstrook zal worden gebruikt om bomen aan te planten, het voorzien van een toegangsweg, parkeerplaatsen en een wadi.

Het nieuwe volume blijft op minstens 10 m van de linker perceelsgrens. Langs deze grens staan momenteel verschillende bomen. De voorziene afstand is voldoende om het bestaande groenscherm te behouden en niet te hinderen tijdens de werken. De aanwezige bomen en bosrand worden gerespecteerd.

GABARIT

De jongerenopvang is 2 bouwlagen hoog en valt binnen de basisschaal volgens Ruimte voor Gent. Langs Maaltemeers bevinden zich reeds verschillende gebouwen met eenzelfde bouwhoogte. De hoogte van het gebouw staat in verhouding tot de zijdelingse afstand tot de perceelsgrens. Daarnaast vormt de bestaande bomenrij langs de linker perceelsgrens ook een visuele buffer. Dit zorgt ervoor dat de impact van het nieuwe gebouw op de omgeving voldoende beperkt zal zijn.

Het buurperceel aan de linkerkant is op dit moment onbebouwd, maar het is geschikt om in de toekomst een eengezinswoning op te richten. De opbouw van de hoogte houdt rekening met deze potentiële eengezinswoning, waardoor de ruimtelijke integratie op lange termijn gewaarborgd blijft.

Rekening houdend met de schaal van de site is het voorgestelde volume ruimtelijk aanvaardbaar. De vormgeving is hedendaags en past zich goed in het straatbeeld in.

INRICHTING

De inrichting van het gebouw is logisch en creëert een duidelijk leesbare circulatie. Elke vleugel van het gebouw vormt een leefgroep. De leefruimtes van de leefgroepen worden telkens op de kop van de vleugel voorzien. Dit laat toe een overdekt terras in te richten ter hoogte van de leefruimte dat nauw in contact staat met de tuin. De slaapkamers en studio's zijn voldoende ruim (min. 16 m²) en worden van voldoende daglicht voorzien. Jongeren hebben in een grotere kamer meer persoonlijke ruimte, wat bijdraagt tot het comfort en de autonomie van de jongere. Een grote slaapkamer biedt ruimte voor zowel slapen als andere activiteiten, zoals studeren, ontspannen of hobby's beoefenen. De overige ruimtes zijn eveneens functioneel, voldoende ruim en worden van voldoende daglicht voorzien.

Omgevingsaanleg

Buitenruimte: privaat groen

De jongerenopvang beschikt over aparte private buitenruimtes per leefgroep. Door de buitenruimtes per leefgroep te schakelen, wordt een huiselijke en kleinschalige sfeer gecreëerd. De jongerenopvang geeft ruimte aan een specifieke woonvorm waar privacy en huiselijkheid voorop staat. Hierdoor kan akkoord gegaan worden met het privaat karakter van de groenzones bij de jongerenopvang en wordt geen groenlast in de vorm van openbaar groen gevraagd.

Ontsluiting

Er wordt één toegangsweg voorzien die toegankelijk is voor de brandweer, auto's, fietsers en voetgangers. Deze weg leidt rechtstreeks naar de ingang van het gebouw. Langs de toegangsweg worden 8 parkeerplaatsen en een afvalsorteerplek ingericht. Deze voorzieningen worden zo dicht mogelijk bij het openbaar domein geplaatst, zodat de rest van de projectsite gevrijwaard blijft van gemotoriseerd verkeer.

De inbandige fietsenstallingen worden voorzien aan de achterzijde van het gebouw. Om deze te bereiken, zal een pad worden aangelegd op de aanpalende percelen. Dit pad maakt echter geen deel uit van voorliggende aanvraag, maar zal deel uitmaken van de toekomstige ontwikkeling op het aanpalend terrein. Om ervoor te zorgen dat de fietsenstallingen bereikbaar zijn vanaf het openbaar domein wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat er een pad van 1,50 m breed op het eigen terrein moet aangelegd worden die de fietsenstallingen ontsluit vanaf het openbaar domein.

Mobiliteit

BEREIKBAARHEID

Het project is goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Maaltemeers heeft toegankelijke bermen, aangezien het in het buitengebied ligt. Fietsers kunnen via de fietsbrug over de Ringvaart direct naar de De Pintelaan. De halte Maria Middelaars-Maalte (tram 1, de bussen 76, 77, 78 en de nachtbussen N1 en N76) ligt op ca 750 m afstand. Deze afstand is zeker overbrugbaar voor de doelgroep. Het project is vlot met de auto bereikbaar via de Kortrijksesteenweg. In de straat Maaltemeers zijn er een paar parkeerplaatsen op het openbaar domein.

PARKEREN

Fiets

Bij de nieuwe jongerenopvang wordt er inbandig plaats voorzien voor 29 fietsen, waarvan 22 bestemd zijn voor de bewoners (1 fiets/bewoner) en 7 voor het personeel. Voor het personeel worden 2 van de 7 plaatsen overmaats voorzien. Het aantal plaatsen is correct afgestemd op zijn gebruikers. Om te voldoen aan de ontwerprichtlijnen fietsparkeren van de Stad Gent zullen de fietsenstallingen volgens een hoog-laagsysteem ingericht moeten worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Tot slot worden er nabij de hoofdingang 6 'beugels' voorzien voor bezoekers en 2 'beugels' aan de achterkant van het gebouw.

Auto

Voor de jongerenopvang zal men een aantal parkeerplaatsen voorzien voor het personeel, en voor bezoek. De volledige parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen – men mag hiervoor het openbaar domein van Maaltemeers niet belasten. De parkeerbehoefte van de werknemers komt neer op maximaal 7 parkeerplaatsen tussen 13.00 u en 15.00 u. Op dit moment zijn zowel de werknemers in dagdienst, met een ochtend- en namiddagshift aanwezig. Er worden 8 parkeerplaatsen voorzien waardoor voldaan wordt aan de parkeerrichtlijnen.

De parking wordt georganiseerd aan de noordwestelijke zijde van het gebouw en geeft aan één zijde toegang op dwarse parkeerplaatsen (90°). De centrale rijstrook heeft een breedte van 4 m, aangevuld door een strook van 2m tussen rijstrook en de parkeerplaatsen. Dit aangezien de totale breedte 6m moet bedragen om het inrijden/afdraaien naar de parkeerplaatsen te faciliteren. De parkeerplaatsen worden opgedeeld in twee types; 4 parkeerplaatsen van 2,5 m bij 5m, 3 parkeerplaatsen van 2,5m bij 6 m en 1 parkeerplaats voorbehouden voor

mindervaliden van 3,5 m bij 6 m. Deze parkeerplaatsen zijn correct gedimensioneerd om comfortabel te kunnen parkeren.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024080855 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwbouw internaat aan Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco vzw (O.N.:0408499266) gelegen te Maaltemeers zn, 9052 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

- * De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 januari 2025 met kenmerk 073850-002/EHA/2025).

- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 29/01/2025, met kenmerk AD-24-1194 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 19 december 2024 onder ref. 5000084293) moeten strikt nageleefd worden.
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 7 november 2024 onder ref. JMS 628902) moeten strikt nageleefd worden.
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 6 november 2024) moeten strikt nageleefd worden.
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **AWV** (advies van 8 november 2024 onder ref. AV/411/2024/01539) moeten strikt nageleefd worden.

Ontsluiting fietsenstallingen:

Er moet een pad van 1,50 m breed op het eigen terrein aangelegd worden die de fietsenstallingen ontsluit vanaf het openbaar domein.

Fietsenstallingen:

De fietsenstallingen moeten volgens een hoog-laagsysteem worden ingericht.

Watertoets:

Hemelwaterput:

Er zal een hemelwaterput van minstens 43.500 liter geplaatst moeten worden.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opvangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Verhardingen:

De niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Groendak:

371 m² van het dakoppervlak moet als groendak aangelegd worden.

Bomen:

De nodige maatregelen moeten getroffen worden om de bomen voldoende te beschermen tijdens de werkzaamheden.

Archeologie:

De **maatregelen in de archeologienota** waarvan akte is genomen met referentienummer **31106** moeten **uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota**, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

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

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

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein:

Oprit/pad:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes tov de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grassdallen. Brandwegen dienen tot een minimum beperkt te worden.

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Technisch dossier:

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- * een grondplan bestaande toestand
- * grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- * lengteprofielen
- * dwarsprofielen
- * peilenplannen
- * details van eventuele kunstwerken
- * bestek
- * gedetailleerde raming
- * beplantings- en groenbeheerplan
- * details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- * de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (wegen@stad.gent). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 266 79 00.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Aansluiting groendak op hemelwaterput:

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

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Uitzetten bouwlijn:

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt.

Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Rookmelders:

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn 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 vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_01391 - OMV_2024080855 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwbouw internaat - met openbaar onderzoek - Maaltemeers, 9052 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024080855

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Omgevingsaanleg_D_N_02_Modeld warsprofielen.pdf	inUu7KlwrpeTdiyJIUcbuw==
BA_Omgevingsaanleg_PRL_N_01_Lengte profiel.pdf	qoF5nvEXIE45fr2NplAYdQ==
BA_Omgevingsaanleg_P_N_03_Beplanti ngsplan.pdf	yFbjSqF9fPyxpw8iYZrrxg==
BA_Omgevingsaanleg_P_N_02_Wegenis- en rioleringsplan.pdf	a8AJR/XPmmOlxhiPF8sbTA==
BA_Omgevingsaanleg_P_N_01_Inplantin gsplan.pdf	glpJI3Q+swLG4uB7/D/JdQ==
BA_Omgevingsaanleg_P_B_01_Bestaand e toestand.pdf	+vQv6673msfC/TGAo1a46A==
BA_Omgevingsaanleg_L_N_Legende Wegenis- en rioleringsplan.pdf	AxoBTakjoUWq6+ZVlg7hbQ==
BA_Omgevingsaanleg_L_N_Legende Inplantingsplan.pdf	z62OTDg8Wx4QTSQEB4LGcg==
BA_Omgevingsaanleg_L_N_Legende beplantinsplan.pdf	RzoN5yfcJHql/svtV5d02A==
BA_Omgevingsaanleg_L_B_Legende Bestaande toestand.pdf	I7GzHairX1f9c+B6e+NqUA==
BA_Omgevingsaanleg_D_N_04_Snede beplanting.pdf	dlzlssoaBze0kEdauEm+Hw==
BA_Omgevingsaanleg_D_N_03_Snede's wadi's.pdf	ibdzcsujq4r2kfAzQ3c3XA==
BA_Omgevingsaanleg_D_N_01_Kunstwe rken.pdf	v4umnu7PXNIRDDMe81Z/xQ==
BA_DOB_T_N_Terreinprofiel nieuw TT2.pdf	xYgEQ9RcMqcZXThOs/WyJg==

BA_DOB_T_N_Terreinprofiel nieuw TT1.pdf	tEcC372baQwIU4KRX0EQA==
BA_DOB_T_B_Terreinprofiel bestaand TT2.pdf	rgfNHWzCVVoKsfSXrcMk7Q==
BA_DOB_T_B_Terreinprofiel bestaand TT1.pdf	Oq3WvIWt/B/8aLi81zo28g==
BA_DOB_SV_N_Schema verharde oppervlakten.pdf	yop6Fze4kFH6HhVM6BZrqA==
BA_DOB_S_N_snedebB'.pdf	tHPhEForRTZbsdfJ+qwOmQ==
BA_DOB_S_N_snedebA'.pdf	Yy6n2gqN/l8B61nYgKNNMQ==
BA_DOB_P_N_riolering.pdf	0i7pBRJwZYBDmOep0a/2TQ==
BA_DOB_P_N_dak.pdf	cPjI/gvW4PLaruo2Ote9g==
BA_DOB_P_N_+01.pdf	ztQLR1U8e7CElpKlpbfow==
BA_DOB_P_N_+00.pdf	m6wpXGpXbn3RljctJOoQ0g==
BA_DOB_LB_Legende brandweer.pdf	00gOUZQPX8c19Ykb0ZKHkg==
BA_DOB_L_N_Legende nieuwe toestand.pdf	fYC6NREC3mlfjjiEfj9Vlw==
BA_DOB_I_N_Inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	/e3hrb5IXENxiiOKVCd7AQ==
BA_DOB_I_B_PlanLandmeter.pdf	mVJ+67lo73Zr+3ilvh7r5Q==
BA_DOB_I_B_Inplantingsplan bestaande toestand.pdf	iY/cj0tJJXp81zKOTJmsSg==
BA_DOB_GS_N_3.pdf	lIR52kqOfboqnP2NWIXolg==
BA_DOB_GS_N_2.pdf	EvDjMBefzsLE9xlXgJkUtA==
BA_DOB_GS_N_1.pdf	orP+bM2Sv3N5Jv6NsfJ5Kw==

BA_DOB_G_N_Leefgroep 3 - Gevelaanzicht c.pdf	uH0ghGScim57fmKPZD1NWg==
BA_DOB_G_N_Leefgroep 3 - Gevelaanzicht b.pdf	Boi+ef30wOa/lFAvTdJnw==
BA_DOB_G_N_Leefgroep 3 - Gevelaanzicht a.pdf	99hPmDbXedCdbKwBqWHhCw==
BA_DOB_G_N_Leefgroep 2 - Gevelaanzicht c.pdf	e2UpkiBcOiUmHWaMNOcYWw==
BA_DOB_G_N_Leefgroep 2 - Gevelaanzicht b.pdf	HNIG2gUI7Rncl6fwjGwtjA==
BA_DOB_G_N_Leefgroep 2 - Gevelaanzicht a.pdf	T/bzEH6dJ9mUhEXhy8Mr7Q==
BA_DOB_G_N_Leefgroep 1 - Gevelaanzicht c.pdf	nv9nQzJx0iNNGoC32iyhmQ==
BA_DOB_G_N_Leefgroep 1 - Gevelaanzicht b.pdf	1UOkHnNgZJI9XVBqD9Chlw==
BA_DOB_G_N_Leefgroep 1 - Gevelaanzicht a.pdf	oimP3Z9ZK/8mGWwrTCyTSA==