



---

**2025\_CBS\_03674 OMV\_2023077578 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen (totaal 55 woonentiteiten) met een collectieve ruimte en een gezamenlijke ondergrondse kelder met parkeergarage + het exploiteren van een bronbemaling en warmtepomp - met openbaar onderzoek - Beelbroekstraat en Hélène Mallebranckestraat, 9040 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 april 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter  
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

MATEXI PROJECTS NV met als contactadres Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem en NOVEN NOORD BV met als contactadres Coupure rechts 88, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2023077578) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 december 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van 3 meergezinswoningen (totaal 55 woonentiteiten) met een collectieve ruimte en een gezamenlijke ondergrondse kelder met parkeergarage + het exploiteren van een bronbemaling en warmtepomp
- Adres: Beelbroekstraat 115 en H el ne Mallebranckestraat , 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie C nrs. 170R2 en 607X3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 april 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Het terrein ligt ingesloten tussen de Beelbroekstraat, de H el ne Mallebranckestraat en de Marie Pollstraat in de deelgemeente Sint-Amandsberg. Aanpalend aan het perceel grenst een recente verkaveling met voornamelijk rijwoningen. Aan de overzijde van de H el ne Mallebranckestraat loopt de spoorweg Gent - Antwerpen. Op het achterliggende perceel langs de Dreef bevindt zich tevens een loods.

Met deze aanvraag worden volgende werken aangevraagd:

#### Nieuwbouw van drie meergezinswoningen

De drie bouwvolumes nemen samen 67% van de toegelaten bouwzone in. Het resterende gedeelte wordt ingericht als een gemeenschappelijke tuin, met aan de achterzijde van de gelijkvloerse appartementen kleine, semi-private terrasjes. Tussen de gebouwen wordt telkens een afstand van 13 meter behouden.

De twee uiterste gebouwen tellen elk drie bouwlagen en hebben een kroonlijsthoogte van 10,5 m. De centrale meergezinswoning omvat vier bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 13,78 m. In totaal worden er 55 woonentiteiten voorzien, aangevuld met een collectieve ruimte op het gelijkvloers van het westelijke gebouw.

De gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage biedt plaats aan 55 voertuigen en is toegankelijk via een inrit ter hoogte van de oostelijke meergezinswoning, langs de H el ne Mallebranckestraat. Aan de zijde van de Beelbroekstraat bevindt zich een aparte toegangshelling naar een ondergrondse fietsenstalling en een collectieve afvalberging. Daarnaast wordt er aansluitend aan het westelijke gebouw ook een bovengrondse fietsenstalling voorzien, bereikbaar zowel via de meergezinswoning als via de Marie Pollstraat.

#### Aanpassingen aan openbaar domein

Daarnaast wordt ook een aanvraag ingediend om enkele aanpassingen uit te voeren aan de aangelegde wegenis van de Veldekenstraat. Deze aanpassingen omvatten de aanleg van toegangen naar de te realiseren appartementen en ondergrondse parking, alsook het wijzigen van parkeervakken langsheen de Veldekenstraat. In totaal worden acht toegangen aangevraagd voor de verschillende meergezinswoningen, een van deze wordt gekoppeld met de toegang tot de ondergrondse parking. Ter hoogte van de toegangen worden telkens inbuizingen voorzien in de bestaande gracht. Om de impact van de inbuizingen op het infiltratie en buffervolume van de vergunde grachten te compenseren en te maximaliseren, wordt de gracht verlengd in de richting van de Beelbroekstraat. De locatie van de toegangen wijkt af van de oorspronkelijke visie uit de geldende verkaveling, waardoor parkeervakken langsheen de Veldekenstraat moeten worden aangepast. Waar mogelijk blijven parkeervakken behouden; op andere locaties worden ze opgebroken of uitgebreid.

### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

Het betreft een aanvraag voor de exploitatie van warmtepompen en geothermische boringen (inrichting 20230613-0058) en een bemaling voor de bouwwerken (inrichting 20240502-0021).

Voor de exploitatie van de meergezinswoning worden

- 2 bodem/water warmtepompen en 4 lucht/water warmtepompen aangevraagd.
- 20 boringen tot 150 m (dieptecriterium) aangevraagd voor de aanleg van een BEO-veld

Voor bouwwerken (150 m x 24 m en 3,8 m diepte) wordt een tijdelijk bemaling aangevraagd voor 180 dagen.

### Inrichtingsnummer 20230613-0058: Warmtepomp - Beelbroekstraat 115, 9040 Gent

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Twee (2) bodem/water warmtepompen en vier (4) lucht/water warmtepompen. De bodem/water warmtepompen hebben elk twee (2) gescheiden koelkringen met een compressorvermogen van 14 kW elk, en een totaal compressorvermogen van 56 kW (elektrisch) en 120 kW (thermisch). De lucht/water warmtepompen hebben elk één (1) koelkring met een compressorvermogen van 7 kW, en een totaal compressorvermogen van 28 kW (elektrisch) en 64kW (thermisch). De rubriek 16.3.2.a wordt aangevraagd voor een drijfkrachtvermogen van 84 kW.   klasse 3   <b>Nieuw</b>	84 kW
55.1.1°	andere verticale boringen dan de boringen, vermeld in rubriek 53, 54 en 55.3, tot en met een diepte van het diepte criterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2quinquies bij dit besluit, en die gelegen zijn buiten een beschermingszone type III   Een gesloten ondiepe geothermische installatie of een BEO-veld (boorgaten energieopslag). Via een gesloten circuit van fijne buizen gevuld met een water-glycol mengsel, dat door de	20 150m

	<p>ondergrond loopt, wordt in de zomer het water koeler door de temperatuur van de ondergrond. Dit gekoelde water zorgt zo voor koeling van het gebouw. In de winter wordt het water in de ondergrond opgewarmd en met een warmtepomp op een hogere temperatuur gebracht voor ruimteverwarming. Er worden twintig (20) boringen tot 150 meter diepte gerealiseerd.   klasse 3   <b>Nieuw</b></p>	
--	--	--

Inrichtingsnummer 20240502-0021: Bemaling - Beelbroekstraat 115, 9040 Gent

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°b)2°	<p>bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m<sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   Bemaling in kader van bouwwerkzaamheden   klasse 2   <b>Nieuw</b></p>	<p>43198 m<sup>3</sup>/jaar</p>

## 2. HISTORIEK

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

### Omgevingsvergunningen

- \* Op 31/01/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van kantoor en werkplaats. (OMV\_2018136064)
- \* Op 7/05/2020 werd een weigering afgeleverd voor de aanleg van het openbaar domein binnen de fase 3 van verkaveling Achtendries. (OMV\_2019141436)
- \* Op 23/09/2021 werd een voorwaardelijk vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een hoogspanningscabine + het exploiteren van een distributiecabine met een transformator met een nominaal vermogen van max.630kVA in een distributiecabine. (OMV\_2021112745)

### Verkavelingsvergunningen

- \* Op 27/09/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 132 loten bestemd voor 211 woonentiteiten: 130 eengezinswoningen, 25 sociale eengezinswoningen, 56 appartementen, de aanleg van wegenis en groenaanleg. (2017 SA 292/00)
- \* Op 28/01/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de wijziging van een vergunde verkaveling: aanleg van het openbaar domein binnen de fase 3 van verkaveling Achtendries. (2020 SA 292/01)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

## 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen tijdig advies van **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu- grondwater)**. De

adviesvraag is verstuurd op 28 januari 2025. Op 24 maart 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Geen tijdig advies van **Ivago - Coördinator Afvalsystemen**. De adviesvraag is verstuurd op 9 januari 2025. Op 24 maart 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref: 043812-014/NVDV/2025

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

*Bijzondere aandachtspunten: De gelijkvloerse verbinding tussen elke fietsenstalling en elke toegang tot het trappenhuis gebeurt via een wand EI 60 en een zelfsluitende branddeur. De gelijkvloerse uitgang van elk trappenhuis welke rechtstreeks uitgeeft in de buitenlucht is gesignaleerd als een nooduitgang.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 18 februari 2025 onder ref: AD-25-009

***Drinkwater***

*Deze aanvraag betreft het bouwen van 3 meergezinswoningen die in totaal 55 woonentiteiten en een collectieve ruimte omvatten en een gezamenlijke ondergrondse kelder met parkeergarage.*

*Wij hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van 3 meergezinswoningen met in totaal 55 woonentiteiten, collectieve ruimte, gezamenlijke ondergrondse kelder met parkeergarage.*

*Ons advies is gunstig.*

***Riolering***

*De aanvraag betreft een bouwaanvraag waarbij de gebouwen en AANPASSING aan bestaand openbaar domein wordt aangevraagd.*

**ZONERINGSPLAN**

*Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in centraal of collectief geoptimaliseerd gebied.*

*Volgende is van toepassing: aansluiting op bestaand stelsel*

**SEPTISCHE PUT**

*Verplicht te voorzien per lot.*

*Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vind je meer info over de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").*

### **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](http://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](http://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.*

### **PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:**

*De aanvraag betreft het bouwen van 3 meergezinswoningen die in totaal 55 woonentiteiten en een collectieve ruimte omvatten en een gezamenlijke kelder met parkeergarage*

*Er wordt binnen deze aanvraag ook een wijziging van het bestaand openbaar domein aangevraagd*

### **ADVIES OP DE PLANNEN BOUWAANVRAAG MEERGEZINSWONINGEN**

#### **ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN**

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

- *maaiveldpeilen rond de wadi*
- *bodempeil van de wadi*
- *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 maaiveldpeilniveau*

*Het is niet duidelijk hoe de wadi's verbonden zijn: onderaan de bodem van de wadi of via een overstortstelsel.*

**Dwarsprofielen/Lengteprofielen:**

Volgende gegevens ontbreken op de dwarsprofielen:

- maaiveldpeilen
- bodempeil
- bodembreedte
- bovenbreedte op niveau overstortpeil
- bovenbreedte op niveau maaiveldpeil
- helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)

**Conclusie ontwerpplannen:**

We kunnen niet nagaan of de vermelde infiltratievolume, en infiltratieoppervlakte kloppen met wat voorzien is, omdat er gaan afmetingen van de wadi's vermeld zijn op de plannen.

**OPMERKINGEN DWA-ONTWERP**

Conclusie DWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet. Geen opmerkingen.

**OPMERKINGEN RWA-ONTWERP****Bronmaatregelen:****Grondwatermetingen:**

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijks grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

**Infiltratie:**

Het rapport infiltratiemetingen ontbreekt in het dossier.

**Gegevens van de infiltratievoorziening:**

Overloop infiltratievoorziening moet boven de GHG gelegen zijn. Gezien geen peil vermeld is, is niet duidelijk of hieraan voldaan is.

Volgende gegevens ontbreken voor de infiltratievoorziening op het rioleringsplan:

- aangesloten verharde oppervlakte
- aangesloten dakoppervlakte
- totaal aangesloten oppervlakte (verhard+dak)
- nodig infiltratievolume
- voorzien infiltratievolume
- nodig infiltratieoppervlakte
- voorzien infiltratieoppervlakte

Er worden meerdere regenwaterputten voorzien die elk aangesloten zijn op een infiltratievoorziening. Het is niet duidelijk hoeveel verharde dakoppervlakte op elke

*cluster regenwaterputten is aangesloten. Het is niet duidelijk of elke voorziene infiltratievoorziening voldoet aan de nodige aangesloten oppervlakte.  
In het hemelwaterformulier als ook in de toegevoegde nota worden immers alle dakoppervlakten samen geteld. Ook het volume van alle hemelwaterputten worden samengeteld, waardoor niet duidelijk is of per aangesloten dakoppervlakte voldoet.  
Het totaal aantal klopt, maar het is niet duidelijk of elk deel systeem wel voldoet.*

*Er worden meerdere clusters van regenwaterputten voorzien. Het is onduidelijk op de plannen waar het herbruik van de regenwaterputten zal worden aangesloten. In de nota wordt wel gerekend met voldoende herbruik.*

**Overstortconstructies:**

*Het is niet duidelijk met welk overstortpeil gerekend is voor private stelsel. Dit is ook niet vermeld in de nota of op de plannen.*

*Voor de instroom en uitstroom in een wadi wordt verwezen naar technisch achtergrond document van de GSVH.*

*De voorgesteld oplossing wordt best niet voorzien: water stroom best vrij uit in de wadi.*

*De aansluiting op het openbare stelsel wordt best voorzien van een terugslagklep en dit op het private stelsel, niet in het openbaar huisaansluitputje.*

**Conclusie RWA-ontwerp:**

*Op basis van de totale berekening zouden we kunnen concluderen dat het RWA-ontwerp voldoet. Het is echter onduidelijk hoe elk "deelsysteem" zich verhoudt tot het geheel.  
Het is ook niet duidelijk hoe de infiltratievoorzieningen verbonden zijn met elkaar en hoe de overloop naar het openbaar stelsel wordt voorzien.*

**HYDRAULISCHE EVALUATIE**

**Conclusie hydraulische evaluatie:**

*Gezien de grote van dossier zou een lange termijn simulatie aangeraden zijn om een duidelijke conclusie van dossier te kunnen vormen.  
Door alle oppervlakten samen te tellen, en alle volumes van de regenwaterputten samen te tellen voldoet men aan de GSVH 2023. Ook voor de berekening van de nodige volume en oppervlakte van de infiltratievoorziening voldoet te geheel.  
Het is echter niet duidelijk hoe de deelsystemen zullen werken, gezien de vele onduidelijkheden op de plannen.*

**BESLUIT ADVIES PRIVATE RIOLERING**

**Het dossier wordt al volgt geadviseerd:**

**GUNSTIG ADVIES omdat voldaan is aan de GSVH2023 op basis van de totale geheel. Of elk deelsysteem voldoet is niet te controleren.**

**ADVIES OP DE PLANNEN AANPASSING BESTAAND OPENBAAR DOMEIN**

*Er zijn geen opmerkingen op de plannen aanpassing bestaand openbaar domein.*



*Tijdens de infrastructuurwerken van de verkaveling is geen RWA-huisaansluiting voorzien voor betreffend perceel. Dit dient nog voorzien te worden tijdens de aanpassingswerken van de bestaande infrastructuur.*

**BESLUIT ADVIES RIOLERING BESTAAND OPENBAAR DOMEIN**

**Het dossier wordt al volgt geadviseerd:**

**GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan bovenstaand vermelde opmerkingen /voorwaarden.**

*Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:*

- *Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*
- *Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*
- *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

*We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:*

- *alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
- *ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*
- *werfverslagen/ proefverslagen,*
- *camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

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

- *As-builtonplannen*
- *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.*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 21 januari 2025 onder ref. 5000088961:

*Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:*

- *Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*

*Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.*

*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 zullen wij 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](http://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>

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 9 januari 2025 onder ref. JMS 634738:

*Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw 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](http://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](mailto: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 onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.*

**Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 7 januari 2025:**

*Netuitbreiding nodig:*

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

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

*Onze studiedienst 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 Lierssesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 - [cbs@wyre.be](mailto: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 een aanvraag in te dienen via volgende link => [Aanpassingswerken | wyre](#)*

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

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

*<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

**Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer afgeleverd op 9 januari 2025 onder ref. WT 2024 OG 2287\_1:**

*Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.*

*De locatie te Gent 17de afdeling, sectie C nrs. 0607 X 3, 0170 R 2 stroomt deels af naar de Ledebek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.*

*Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, beperkt pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.*

*Het stedenbouwkundige luik van de aanvraag betreft enerzijds het bouwen van 3 meergezinswoningen (55 woonentiteiten met gezamenlijke ondergrondse parkeerkelder) en anderzijds de aanpassing van wegenis en aanleg van toegangen naar te realiseren appartementen langs de Veldekenstraat.*

### **Overstromingsgevoeligheid**

*Enkel de uiterst westelijke rand van het perceel en de Beelbroekstraat (as op 6,86 mTAW) kennen een risico op pluviale overstromingen. Bij het huidige klimaat kan er bij een middelgrote kans ruim 1 dm water op de straat staan. Met een kleine kans en rekening houdend met klimaatveranderingen kunnen de waterdieptes toenemen tot 2 dm en kan de overstroomde zone tot voorbij de perceelsrand reiken.*

*Aangezien de nulpas zich op 7,47 mTAW bevindt, zijn er geen risico's op waterschade door overstromingen in de bovengrondse delen van de gebouwen. We kunnen op basis van de plannen evenwel niet inschatten of er overstromingswater de parkeerkelder kan instromen via de toegangshelling naar de ondergrondse fietsenstalling voor gebouw A en B en collectieve afvalberging, net gesitueerd waar de Beelbroekstraat ter hoogte van het perceel het meest risico's kent. Het is aangewezen om deze mogelijkheid te voorkomen door deze inrit te voorzien van een drempel van minstens 0,4 m boven de as van de Beelbroekstraat.*

### **GSV Hemelwater**

*De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.*

*De platte daken van de 3 gebouwen (1.910 m<sup>2</sup>) wateren af naar hemelwaterputten (195.000 l) voor hergebruik (38 appartementen). De accodrain van de inritten, terrassen, het groendak van de fietsenstalling en van de kelder wateren af naar de infiltratievoorziening. Deze voorziening, in de vorm van 4 wadi's heeft een volume van 54.300 l, een infiltrerend oppervlak van 152 m<sup>2</sup> en een overloop naar de gracht van de verkaveling. De tuinpaden worden voorzien in waterdoorlatende verhardingen die kunnen afwateren naar de onverharde randen.*

*Strikt genomen moet volgens de GSV per overschreden putvolume van 5.000 liter een wooneenheid aangesloten worden, hier dus 39 appartementen. Het hemelwater moet maximaal gebruikt worden. Er moeten een hemelwaterpomp en aanvoerleidingen voorzien worden naar elk toilet, wasmachine én dienstkranen voor poetswater, tuin en terras van elke aan te sluiten woongelegenheden.*

*Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op [blauwgroenvlaanderen.be](http://blauwgroenvlaanderen.be) en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.*

*Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*

*Ter hoogte van de 8 nieuwe toegangen wordt de reeds aangelegde gracht telkens ingebuisd. Ter compensatie wordt de gracht beperkt verlengd. Een berekening van het verlies aan volume en infiltrerend oppervlak enerzijds en van het nieuw gerealiseerd volume en infiltrerend oppervlak anderzijds ontbreekt. We stellen vast dat het nieuwe stukje gracht korter is dan de inbuizingen (7x 1.76 m + 4,09 m). Van de nieuwe verharding (minimaal 125 m<sup>2</sup>) nemen we aan dat deze kan afwateren naar de groenzones.*

## **BESLUIT**

*Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:*

- *Om het instromen van overstromingswater van de Beelbroekstraat te verhinderen, moet de inrit naar de kelder aan die zijde voorzien worden van een drempel van minstens 0,4 m boven de as van de straat.*
- *Conform de GSV moet het hemelwater maximaal gebruikt worden in minstens 39 appartementen.*
- *Er moet aangetoond worden dat de compensatie van de inbuizing van de gracht door een beperkte verlenging volstaat.*

*Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:*

- *Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*

**Voorwaardelijk gunstig advies van Infrabel** afgeleverd op 24 januari 2025:

*Infrabel heeft geen principiële bezwaren bij bovenvermelde aanvraag van Matexi Projects voor het bouwen van drie meergezinswoningen in de Hélène Mallebranckestraat z.n., 9041 Oostakker.*

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

## **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

#### Gewestplan

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

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

De *bufferzones* dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

#### Gewestelijk RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent en Artikel 1: Stedelijk woongebied (uit : Verordenend grafisch plan 6 ; Deelproject Achtendries 1 (1H)).

#### BPA Achtendries 1

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg ACHTENDRIES 1, goedgekeurd op 23 december 1987, en is bestemd als zone voor wegen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (2017 SA 292/00). De aanvraag heeft betrekking op lot 1. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor meergezinswoningen en zone voor bouwvrije zijstroken en achtertuinen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling, met uitzondering van volgende punten:

- Zone voor bouwvrije zijtuinstroken: in de verkavelingsvoorschriften is opgenomen dat in de zijtuinstrook geen bebouwing is toegestaan. In voorliggend plan is er op het gelijkvloers een collectieve ruimte voorzien voor de bewoners. Aan deze collectieve ruimte wordt een terras voorzien dat wordt omsloten door een plint met een hoogte van ca. 0,50 cm ten opzichte van het nulpunt. Deze plint kan beschouwd worden als een beperkte constructie, en betreft dus een afwijking.

- Terrassen: In de verkavelingsvoorschriften is opgenomen dat iedere woongegelegenheid een private buitenruimte van min. 9 m<sup>2</sup> moet hebben, waarbij de terrassen minimaal 2 m breed moeten zijn en maximaal 2 m uit het gevelvlak mogen springen. De terrassen mogen niet uitkragen over de rooilijn en niet buiten de bouwzone. In voorliggend voorstel hebben sommige terrassen bij blok B en blok C een breedte van 2,4 m, en wijken dus af van de voorschriften. Sommige terrassen (ter hoogte van de bureaus) hebben een breedte van 1,8 m, wat volgens de verkavelingsvoorschriften te smal is.

- Kroonlijsthoogte: De verkavelingsvoorschriften voorzien een maximale kroonlijsthoogte van 13 m. In voorliggende aanvraag is de kroonlijsthoogte van het centraal gebouw 13,78 m. Dit is een afwijking.
- Afsluitingen: In de verkavelingsvoorschriften voor de zone voor meergezinswoningen is opgenomen dat op de plaatsen waar het gebouw niet samenvalt met de rooilijn, begrensd moet worden met een levende haag. Dit is in voorliggende aanvraag niet voorzien, en betreft een afwijking.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

- Zone voor bouwvrije zijtuinstroken: De voorziene plint is maar een beperkte constructie en kan ook beschouwd worden als een duidelijke begrenzing van de collectieve ruimte op het gelijkvloers. De plint heeft een beperkte hoogte en hypothekeert niet het gebruik van de zijtuinstrook als functionele tuin. Om die reden kan akkoord gegaan worden met deze afwijking.
- Terrassen: De terrassen met een breedte van 2,4 m bevinden zich nog steeds binnen de bouwzone en houden bijgevolg voldoende afstand tot de omliggende bebouwing zodat de impact naar de omgeving eerder beperkt is. De terrassen met een breedte van 1,8 m zijn niet de primaire buitenruimte voor de desbetreffende entiteit en is eerder een bijkomende buitenruimte, wat als meerwaarde kan gezien worden voor de woonentiteit. Om die reden kan akkoord gegaan worden met deze afwijking.
- Kroonlijsthoogte: De afwijkende hoogte is ca. 0,78 m, wat zeer beperkt is. Deze bijkomende hoogte doet geen afbreuk aan de geest van de verkavelingsvoorschriften en wordt omwille van technische redenen aangevraagd. Deze afwijking is aanvaardbaar.
- Afsluiting: Het doel van dit verkavelingsvoorschrift is om het groene karakter optimaal gevrijwaard wordt op dit lot. Hoewel de aanvraag niet voorziet aan hagen op plaatsen waar de bebouwing niet samenvalt met de rooilijn, is er wel een beplantingsplan voorzien voor het gehele lot. Hiermee wordt het beoogde doel van dit verkavelingsvoorschrift wel nagestreefd en is deze afwijking aanvaardbaar. \_

Hieruit volgt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen.

### **4.3. 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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Conform **art. 5.4** zijn er 159 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 11 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers nodig voor dit project. De voorgestelde plannen voldoen niet want er zijn 157 fietsparkeerplaatsen voor bewoners, 14 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Aangezien voor fietsparkeerplaatsen voor bezoekers andere inrichtingsvoorschriften gelden dan voor die van bewoners, kunnen de drie extra plaatsen voor bezoekers de twee ontbrekende plaatsen voor bewoners niet compenseren. Om toch te voldoen aan het algemeen bouwreglement, wordt in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning opgelegd dat er 2 bijkomende fietsparkeerplaatsen voor bewoners moeten gerealiseerd worden.

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

Zie waterparagraaf.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### ***5.1 Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent en in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het advies van de VMM (Afdeling Operationeel Waterbeheer) is voorwaardelijk gunstig.

#### ***5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

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

##### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

##### ***Overstromingen***

Er wordt verwezen naar het advies van de VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer (WT 2024 OG 2287\_1), volgende voorwaarde worden als bijzondere voorwaarde opgenomen:



‘-Om het instromen van overstromingswater van de Beelbroekstraat te verhinderen, moet de inrit naar de kelder aan die zijde voorzien worden van een drempel van minstens 0,4 m boven de as van de straat.

-Conform de GSV moet het hemelwater maximaal gebruikt worden in minstens 39 appartementen.

-Er moet aangetoond worden dat de compensatie van de inbuizing van de gracht door een beperkte verlenging volstaat.’

Volgende opmerking uit het advies wordt ook opgenomen:

‘Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.’

### **Waterkwaliteit**

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

### **5.3. Conclusie**

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

## **6. NATUURTOETS**

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd bij de realisatie van deze appartementen binnen een goedgekeurde verkaveling. Bij de bemaling zal gebruik gemaakt worden van retourbemaling en wordt een soilmixwand aangebracht wat de grondwaterdalingen sterk doen verminderen.

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

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlakte.

Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlakte water staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

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.

## **7. 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.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 januari 2025 tot en met 12 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

#### **1. Verlies aan privacy door inkijk in woning en tuin:**

- De geplande meergezinswoningen tellen 3 à 4 bouwlagen, tegenover slechts 2 bouwlagen van de naastgelegen woningen.
- De afbraak van een vroegere elektriciteitscabine (11 m lang, 4 m hoog) zorgt voor bijkomende visuele openheid richting de woning en tuin van de bezwaarschrijver.

#### **2. Onzekerheid over effectiviteit groenbuffer:**

- De bezwaarschrijver stelt dat de omschrijving van de groenbuffer ("inheems bosgoed met hoogstambomen en onderbeplanting") onvoldoende garanties biedt voor effectieve visuele afscherming op ooghoogte.
- Suggestie om hagen, klimop of andere (liefst groenblijvende) beplanting van minstens 2 meter hoog te voorzien aan de rooilijn ter beperking van inkijk vanuit de collectieve en semi-private zones op het gelijkvloers.

#### **3. Specifieke aandacht voor inkijk vanuit hoger gelegen terrassen/appartementen:**

- Vraag om de groenbuffer aan de achterkant van hun woning zodanig uit te werken dat ze ook inkijk van bovenliggende bouwlagen zoveel mogelijk beperkt, vooral in de lente/zomer (mei–september).

#### **4. Timing van aanplanting groenbuffer:**

- Bezwaarschrijver vraagt of de aanplanting gelijktijdig met of onmiddellijk na oplevering van de eerste gebouwen kan gebeuren, om het privacyverlies zo snel mogelijk te beperken.

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

#### **1. Verlies aan privacy door inkijk**

De verkaveling legt duidelijke bouwzones en bouwhoogtes vast. Het project blijft binnen deze contouren. Bovendien is er een aanzienlijke afstand tussen de voorziene bouwzone en de achterste perceelsgrens van de bezwaarschrijver, wat de visuele impact en inkijk aanzienlijk beperkt.

De oorspronkelijke elektriciteitscabine wordt niet behouden, maar vervangen door een nieuwe, gekoppeld aan het bijgebouw van het aanpalend perceel. Hierdoor verdwijnt de vroegere visuele afscherming. Ter compensatie voorziet het project een aanzienlijke groenbuffer, met aanplanting van bomen ter hoogte van de tuinzone, wat een natuurlijk en doeltreffend alternatief biedt voor de vroegere afscherming.

#### **2. Effectiviteit van de groenbuffer op gelijkvloers**

Het project voorziet een aanplant van inheems bosgoed met hoogstammige bomen en onderbeplanting. Deze vegetatie zal voldoende visuele afscherming bieden, ook op

grondniveau. De keuze voor deze gelaagde beplanting zorgt op termijn voor een natuurlijke en effectieve buffer tegen inkijk.

### **3. Inkijk vanuit hoger gelegen terrassen/appartementen**

De terrassen en gevelopeningen houden voldoende afstand van de perceelsgrens. Daardoor wordt de inkijk beperkt. Bovendien wordt er, hoewel niet vereist door de verkavelingsvoorschriften, een groene buffer voorzien door de aanvrager, wat de visuele impact naar de aanpalende percelen verder verzacht.

### **5. Timing van aanplanting groenbuffer**

De timing van de groenaanplanting is geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Dat behoort tot de uitvoeringsfase en valt buiten de beoordeling binnen het omgevingsvergunningskader. Wel is duidelijk dat de initiatiefnemer bereid is te investeren in een kwalitatieve landschappelijke inpassing.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### Bouwwolume

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld betreffende bouwwolume en inplanting op het perceel en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften (met uitzondering van een paar beperkte afwijkingen – zie motivatie 4.2), getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

#### Programma

De aanvraag resulteert in een woonproject met 55 kwalitatieve woonunits en een collectieve ruimte op het gelijkvloers. Deze collectieve ruimte is een meerwaarde voor het project. Verder wordt een kwalitatieve omgevingsaanleg voorzien, met groenbuffer naar de omliggende percelen zodat de impact van het project naar de buurt eerder beperkt is.

#### Mobiliteitsaspecten

##### *- Aantal parkeerplaatsen:*

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, worden de voorgestelde parkeeroplossingen bekeken. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: wonen
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 55 wooneenheden, 16 x 1 slaapkamerappartementen, 29 x 2 slaapkamerappartementen, 10 x 3 slaapkamerappartementen.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 159 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 11 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, en 44 tot 110 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 11 tot 28 autoparkeerplaatsen voor bezoekers dit project.

Het project ligt echter binnen de zone van 'charette oude bareel' waarvoor een maximale parkeernorm van 1 autoparkeerplaats/wooneenheid voor bewoners en 0,3 autoparkeerplaats voor bezoekers als wenselijke werd vastgesteld. Dat betekent een totaal van maximaal 72 autoparkeerplaatsen, waarvan 55 voor bewoners en 17 voor bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

De voorgestelde plannen voldoen niet want er zijn 157 fietsparkeerplaatsen voor bewoners, 14 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, 55 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 18 autoparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. De autoparkeerplaatsen voor bezoekers bevinden zich op openbaar domein. Er zijn 10% fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien.

Om toch te voldoen aan de parkeernormen, wordt in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning opgelegd dat er 2 bijkomende fietsparkeerplaatsen voor bewoners moeten gerealiseerd worden.

*- Uitvoering fietsenstalling:*

- Ondergronds doorlopend onder Blok A, B en C: 114 fietsparkeerplaatsen ondergronds.
- Blok A 11 fietsparkeerplaatsen bovengronds (4 overdekt, niet afgesloten – 3 fietsplaatsen bezoekers noodzakelijk), waarvan 4 buitenmaats
- Blok B B 10 fiets parkeerplaatsen bovengronds (6 overdekt, niet afgesloten – 6 fietsplaatsen bezoekers noodzakelijk), waarvan 6 buitenmaats
- C 36 fietsparkeerplaatsen bovengronds (4 niet overdekt en niet afgesloten - 2 fietsplaatsen bezoekers noodzakelijk), waarvan 7 buitenmaats

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

1) Locatie van de fietsenberging

De fietsenbergingen zijn vlot, intuïtief, en veilig bereikbaar vanuit het openbaar domein. Voor blok B en C zijn de meerderheid van de fietsparkeerplaatsen niet vlotter te bereiken dan de autostaanplaatsen. Men moet overheen de parkeerweg van de autostaanplaatsen wandelen om de ondergrondse fietsparkeerplaatsen te bereiken. De gemiddelde loopafstand is vanuit de blokken dan ook een stuk hoger, doch aanvaardbaar gezien gekozen is om de fietsenberging zo dicht mogelijk tegen de fietsinrit te plaatsen, zodanig dat fiets en autoverkeer wel maximaal gescheiden wordt. De fietsinrit is ook zo direct mogelijk aangesloten op de primaire stedelijke fietsroute.

2) Type fietsenstalling

Er worden overall hoog-laagsystemen voorzien + 10% buitenmaatse fietsen.

3) Afmetingen van de fietsenberging

De ondergrondse parkeervoorzieningen hebben geen 50 cm als minimale tussenruimte volgens de meest recente parkeerrichtlijnen die van kracht zijn sinds 1 augustus 2024. Slechts 40 cm

tussenruimte is voorzien. Ook voor de standaardfietsen in de fietsenstalling achter blok C is slechts 40 cm tussenruimte voorzien. 40 cm tussenruimte zou wel voldaan hebben aan de parkeerrichtlijnen die van kracht waren voor 1 augustus 2024. Gezien de voorbesprekingen van dit traject met stad Gent inclusief voorleggen van reeds ver uitgewerkte plannen reeds in 2021 aan de gang was is het aanvaardbaar dat de beoordeling gebeurt aan de hand van de oudere parkeerrichtlijnen.

Een hoofdgangpad heeft een minimale breedte van 3 m als er meer dan 100 fietsen gestald worden. Er is slechts 2 meter voorzien. Gezien deze richtlijn slechts beperkt overschreden is (114 ondergrondse fietsparkeerplaatsen) en er ook minder piekbelasting te verwachten is in een woonproject, kan dit echter als aanvaardbaar beoordeeld worden.

Er is voldoende vrije hoogte in de fietsenstallingen.

#### 4) Bijkomende comforteisen

Alle fietsparkeerplaatsen zijn overdekt m.u.v. 4 fietsparkeerplaatsen aan blok C. Dat is ook niet noodzakelijk gezien deze 4 fietsparkeerplaatsen functioneren voor bezoekers. Alle fietsparkeerplaatsen voor bewoners lijken afsluitbaar. De 14 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn niet afgesloten. Vanop de plannen is niet af te leiden of alle fietsparkeerplaatsen voldoende verlicht zijn en of er goed bereikbare oplaadpunten voorzien zijn. Dit wordt opgelegd in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning.

#### *- Uitvoering autoparking:*

Sommige autoparkeerplaatsen in de ondergrond hebben beperkte afmetingen, doch zijn aanvaardbaar. De aansluiting op openbaar domein is voldoende veilig uitgewerkt.

#### Architectuur

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 2 juni 2022 en 26 januari 2023. Nadien was er verdere opvolging over updates via email tot een gunstig advies werd bekomen.

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

#### ***Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten***

#### **WARMTEPOMP Inrichtingsnummer 20230613-0058:**

#### **Lucht**

Volgende warmtepompen worden aangevraagd:

-2 warmtepompen met elektrisch vermogen van totaal 56 kW

-4 warmtepompen met elektrisch vermogen van totaal 28 kW

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het

gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lektheidcontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden. Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

### **Geluid**

De bodem/water warmtepompen staan opgesteld in een apart lokaal. Voor de lucht/water warmtepompen wordt volgens het dossier gekozen voor een toestel met beperkte geluidsemissies en wordt de afstand tot de dichtst bijzijnde ramen en toegankelijke ruimten zodanig ontworpen dat het geluid steeds binnen de grenswaarden opgesteld in Vlarem vallen.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
  - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
  - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking meegegeven.

### **Bodem en grondwater**

#### *Beo-veld*

In de aanvraag wordt een beo-veld aangevraagd et 20 boring van 150 m diepte. Het afgesloten koelmiddel dat gebruikt wordt in de buizen is glycol-water.

Het dieptecriterium voor rubriek 55 bedraagt op de locatie 150 m, het beo-veld is bijgevolg niet ingedeeld. De rubriek wordt zonder voorwerp verklaard.

Als opmerking wordt meegegeven:

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlarem II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

### **BEMALING Inrichtingsnummer 20240502-0021:**

#### **Bodem en grondwater**

De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1 van Vlarem II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2019).

### *Geplande toestand*

Er zal bemaald worden op een diepte van 9 m, het grondwater wordt 4,3 m verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 32 m<sup>3</sup>/uur en 43 198 m<sup>3</sup>/jaar. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd via retourbemaling in oppervlaktewater voor een periode van max. 180 dagen.

### *Bemalingscascade*

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

#### Stap 1 beperken en retourneren

De bouwput wordt uitgevoerd binnen waterremmende soilmixwanden en het bemalingswater wordt volgens het dossier geretourneerd (58 % of 59 165 m<sup>3</sup>) op 3,4 mTAW.

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer

- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling opgenomen.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

#### Stap 2 hergebruik

Er is mogelijke indicatie op grondwater verontreiniging er dienen geen aftapmogelijkheden voorzien worden.

#### Stap 3 lozen op waterloop

Het bemalingswater wordt geloosd in een gracht langs het perceel.

#### *Wateroverlast*

De grondwaterbemaling is gelegen in overstromingsgebied.

De retourbemaling of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Dit wordt als bijzonder voorwaarde opgenomen.

#### *Bodem/grondwater*

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Op basis van de onderzoeken is er in de nabijheid (20 m) een mogelijke kans op verontreiniging van BTEX.

Echter werd er in meest recente metingen (uit andere peilbuizen) deze verontreiniging niet meer gedetecteerd.

De aanwezigheid van verontreinigingsparameters dient onmiddellijk na start van de bemaling en vervolgens wekelijks worden gecontroleerd. De staalnames dienen te gebeuren bij elke bemalingsstreng voor het lozingspunt, na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsinstallatie. Het bemalingswater dient geanalyseerd worden op de parameters van het SAP voor grondwater. In afwachting van de analyses bij start van de bemaling, wordt de bemaling stilgelegd tot de resultaten van de analyses bekend zijn. Na toetsing van de analyseresultaten en mits voldoen aan de grondwaterkwaliteitsnormen (en lozingsnormen) kan de bemaling pas opnieuw opgestart worden:

- Indien er concentraties tussen 80% van de grondwaterkwaliteitsnorm en de grondwaterkwaliteitsnorm worden vastgesteld, wordt het bemalingswater op deze parameters verder wekelijks bemonsterd;
- Indien er concentraties onder de 80% grondwaterkwaliteitsnorm worden vastgesteld zal wekelijks bemonsterd worden op deze parameters, tot 3 maal bevestigd is dat de concentraties onder de 80% grondwaterkwaliteitsnorm liggen. Nadien wordt een maandelijks staalname frequentie aangehouden.

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

#### *Zettingen*

De zettingen worden beperkt door toepassen van een soilmixwanden gecombineerd met retourbemaling.

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als opmerking opgenomen.

#### **Geluid**

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

#### **Lozing**

Het water wordt in eerste instantie geretourneerd. Bij het retourneren gelden de milieukwaliteitsnormen voor grondwater (Bijlage 2.4.1 van Vlarem II), en bij gebrek daaraan de richtwaarde (Bijlage II van Vlarebo) en de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemethode.



In tweede instantie wordt er geloosd in een gracht. Bij lozing in oppervlaktewater geldt dat de concentraties van gevaarlijke stoffen als bedoeld in bijlage 2C, beperkt zijn tot het indelingscriterium, vermeld in kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 bij titel II van het VLAREM. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens.

Er werd geen lozing van bemalingswater met een verhoogde norm of zuiveringsinstallatie aangevraagd in dit dossier. Indien verhoogde normen of zuiveringsinstallaties geplaatst moeten worden dient een wijziging van de vergunning aangevraagd worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

De bemaling wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De overige aanvraag kan verleend worden voor onbepaalde duur.

## CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

-Voor inrichting Warmtepomp - Beelbroekstraat 115, 9040 Gent, 20230613-0058:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Twee (2) bodem/water warmtepompen en vier (4) lucht/water warmtepompen. De bodem/water warmtepompen hebben elk twee (2) gescheiden koelkringen met een compressorvermogen van 14 kW elk, en een totaal compressorvermogen van 56 kW (elektrisch) en 120 kW (thermisch). De lucht/water warmtepompen hebben elk één (1) koelkring met een compressorvermogen van 7 kW, en een totaal compressorvermogen van 28 kW (elektrisch) en 64kW (thermisch). De rubriek 16.3.2.a wordt aangevraagd voor een drijfkrachtvermogen van 84 kW.   <b>Nieuw</b>	84 kW

Volgende rubriek is zonder voorwerp en wordt niet mee opgenomen in de vergunning:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
55.1.1°	andere verticale boringen dan de boringen, vermeld in rubriek 53, 54 en 55.3, tot en met een diepte van het diepte criterium,	20 x150m

	zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2quinquies bij dit besluit, en die gelegen zijn buiten een beschermingszone type III   Een gesloten ondiepe geothermische installatie of een BEO-veld (boorgaten energieopslag). Via een gesloten circuit van fijne buizen gevuld met een water-glycol mengsel, dat door de ondergrond loopt, wordt in de zomer het water koeler door de temperatuur van de ondergrond. Dit gekoelde water zorgt zo voor koeling van het gebouw. In de winter wordt het water in de ondergrond opgewarmd en met een warmtepomp op een hogere temperatuur gebracht voor ruimteverwarming. Er worden twintig (20) boringen tot 150 meter diepte gerealiseerd.   <b>Nieuw</b>	
--	---	--

-Voor inrichting Bemaling - Beelbroekstraat 115, 9040 Gent, 20240502-0021:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   Bemaling in kader van bouwwerkzaamheden   <b>Nieuw</b>	43198 m <sup>3</sup> /jaar

#### **TERMIJN**

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur behalve voor de bemaling.

De bemaling (inrichting 20240502-0021) wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

#### **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\_2023077578 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 bouwen van 3 meergezinswoningen (totaal 55 woonentiteiten) met een collectieve ruimte en een gezamenlijke ondergrondse kelder met parkeergarage + het exploiteren van een bronbemaling en warmtepomp aan MATEXI PROJECTS nv (O.N.:0821445389) en NOVEN NOORD bv (O.N.:0739638064) gelegen te Beelbroekstraat 115 en Hélène Mallebranckestraat , 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Warmtepomp - Beelbroekstraat 115, 9040 Gent en Bemaling - Beelbroekstraat 115, 9040 Gent met inrichtingsnummer 20230613-0058 en 20240502-0021 beslist het college als volgt:

-Voor inrichting Warmtepomp - Beelbroekstraat 115, 9040 Gent, 20230613-0058:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Twee (2) bodem/water warmtepompen en vier (4) lucht/water warmtepompen. De bodem/water warmtepompen hebben elk twee (2) gescheiden koelkringen met een compressorvermogen van 14 kW elk, en een totaal compressorvermogen van 56 kW (elektrisch) en 120 kW (thermisch). De lucht/water warmtepompen hebben elk één (1) koelkring met een compressorvermogen van 7 kW, en een totaal compressorvermogen van 28 kW (elektrisch) en 64kW (thermisch). De rubriek 16.3.2.a wordt aangevraagd voor een drijfkrachtvermogen van 84 kW.   <b>Nieuw</b>	84 kW

Volgende rubriek is zonder voorwerp en wordt niet mee opgenomen in de vergunning:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
----------------	---------------------	--------------------

55.1.1°	andere verticale boringen dan de boringen, vermeld in rubriek 53, 54 en 55.3, tot en met een diepte van het diepte criterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2quinquies bij dit besluit, en die gelegen zijn buiten een beschermingszone type III   Een gesloten ondiepe geothermische installatie of een BEO-veld (boorgaten energieopslag). Via een gesloten circuit van fijne buizen gevuld met een water-glycol mengsel, dat door de ondergrond loopt, wordt in de zomer het water koeler door de temperatuur van de ondergrond. Dit gekoelde water zorgt zo voor koeling van het gebouw. In de winter wordt het water in de ondergrond opgewarmd en met een warmtepomp op een hogere temperatuur gebracht voor ruimteverwarming. Er worden twintig (20) boringen tot 150 meter diepte gerealiseerd.   <b>Nieuw</b>	20 x150m
---------	---	----------

-Voor inrichting Bemaling - Beelbroekstraat 115, 9040 Gent, 20240502-0021:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   Bemaling in kader van bouwwerkzaamheden   <b>Nieuw</b>	43198 m <sup>3</sup> /jaar

## Artikel 2:

### TERMIJN

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur behalve voor de bemaling.

De bemaling (inrichting 20240502-0021) wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

## Artikel 3:

### Legt volgende voorwaarden op:

## **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN**

### **BIJZONDERE VOORWAARDEN M.B.T. DE GEBOUWEN EN DE PRIVATE DELEN**

#### **Brandweer**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 januari 2025).

#### **VMM**

De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM (advies van 9 januari 2025, met kenmerk WT 2024 OG 2287\_1) moeten strikt nageleefd worden:

- *Om het instromen van overstromingswater van de Beelbroekstraat te verhinderen, moet de inrit naar de kelder aan die zijde voorzien worden van een drempel van minstens 0,4 m boven de as van de straat.*
- *Conform de GSV moet het hemelwater maximaal gebruikt worden in minstens 39 appartementen.*
- *Er moet aangetoond worden dat de compensatie van de inbuizing van de gracht door een beperkte verlenging volstaat.*
- *Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*

#### **Infrabel**

De voorwaarden opgenomen in het advies van INFRABEL (advies van 24 januari 2025) moeten strikt nageleefd worden.

#### **Farys**

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 18 februari 2025, met kenmerk AD-25-009) moeten strikt nageleefd worden.

#### **Fluvius**

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 21 januari 2025, met kenmerk 5000088961) moeten strikt nageleefd worden.

#### **Mobiliteit**

- \* Er moeten 2 bijkomende fietsparkeerplaatsen voor bewoners gerealiseerd worden.
- \* Alle fietsparkeerplaatsen moeten voldoende verlicht zijn.

#### **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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://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](http://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).

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](http://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](http://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-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/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 een voldoende grote septische put per gebouw. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.**

#### **Opbouw - Relatie openbaar domein**

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerпас en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerпас uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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

#### **Elektriciteitscabine:**

Verharding rond de cabine dient uit de vergunning gesloten te worden. De fundering van de cabine dient zich volledig ondergronds te bevinden. **Er mag geen pad rondom de cabine gevormd worden.**

De regenwaterafvoer van de nieuwe elektriciteitscabine dient te infiltreren in de omliggende groenzone.

#### **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.

## **BIJZONDERE VOORWAARDEN M.B.T. AANPASSINGEN AAN OPENBAAR DOMEIN**

### **Externe adviezen:**

#### **Proximus**

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 9 januari 2025, met kenmerk JMS 634738) moeten strikt nageleefd worden.

#### **Wyre**

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 7 januari 2025) moeten strikt nageleefd worden.

#### **VMM**

De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM (advies van 9 januari 2025, met kenmerk WT 2024 OG 2287\_1) moeten strikt nageleefd worden:

- *Er moet aangetoond worden dat de compensatie van de inbuizing van de gracht door een beperkte verlenging volstaat.*

#### **Farys**

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 18 februari 2025, met kenmerk AD-25-009) moeten strikt nageleefd worden.

#### **Fluvius**

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 21 januari 2025, met kenmerk 5000088961) moeten strikt nageleefd worden.

### **Technische voorwaarden m.b.t. aanpassingen openbaar domein:**

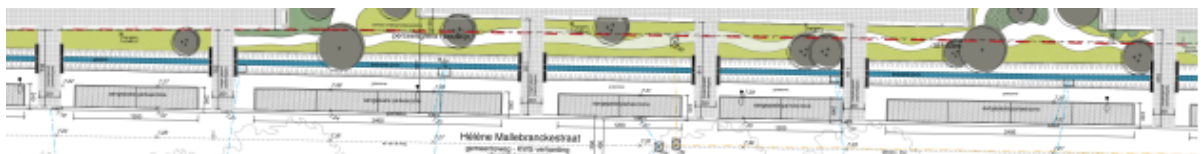
#### **Opbouw:**

**De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer.** Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

**Het is niet toegestaan om de gracht te voorzien van constructies, verhardingen en oeververdedigingen. De nodige duikers voor de toegangen van de woning en de ondergrondse parkeergarage zijn wel toegestaan. Zie voorwaarden 'duikers'.**

#### **Toegangen tot de woningen:**

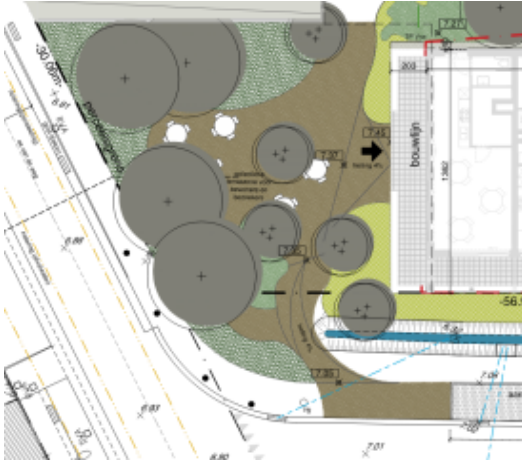
**De toegangen tot de woningen hebben een breedte van 1,50 meter op het openbaar domein. De aansluiting op het openbaar domein wordt uitgevoerd in betonstraatsteen.**



#### **Toegang gemeenschappelijke ruimte:**



**De toegang tot de gemeenschappelijke ruimte moet beperkt worden tot één toegang, in de Hélène Mallebranckestraat, met een breedte van 1,50 meter op het openbaar domein. De aansluiting op het openbaar domein wordt uitgevoerd in betonstraatsteen. Op de plannen is niet duidelijk wat voor materiaal hier gebruikt zal worden, ook is niet duidelijk of er onder de bomen een aansluiting voorzien wordt.**



Oprit ondergrondse parking:

**Er zal slechts één oprit, in de Hélène Mallebranckestraat, met een breedte van maximum 6,00 meter op het openbaar domein worden toegestaan.**

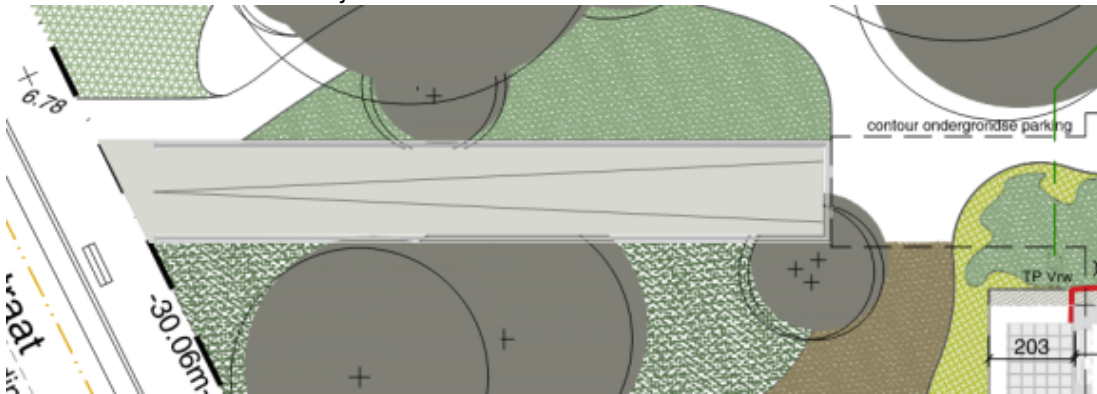
De toegang tot de woning moet gecombineerd worden met de naastliggende oprit.

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

Oprit ondergrondse fietsenparking:

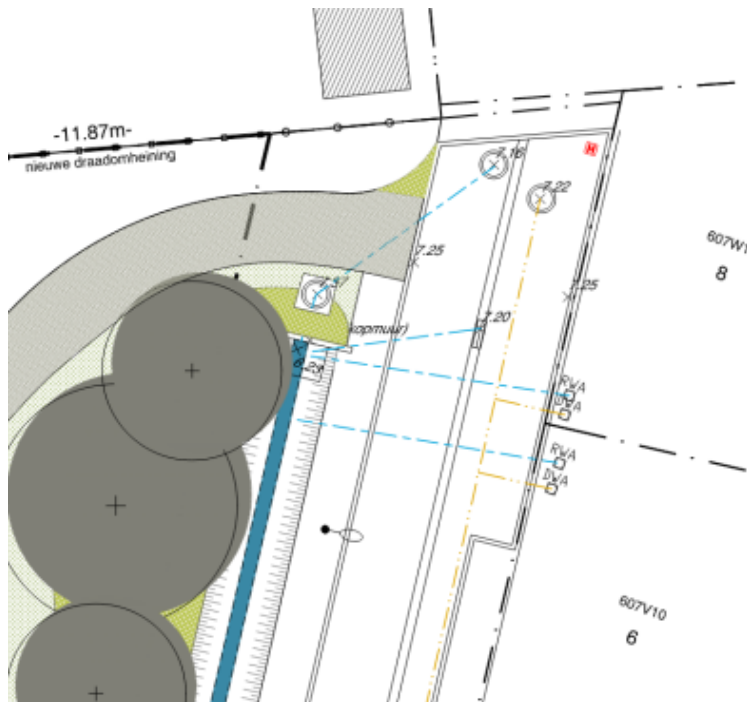
**Er zal slechts één oprit, in de Beelbroekstraat, met een breedte van maximum 2,00 meter op het openbaar domein worden toegestaan.**

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



Oprit bovengrondse fietsenstalling:

**Er zal slechts één oprit, in de Marie Pollstraat, met een breedte van maximum 2,00 meter op het openbaar domein worden toegestaan.**

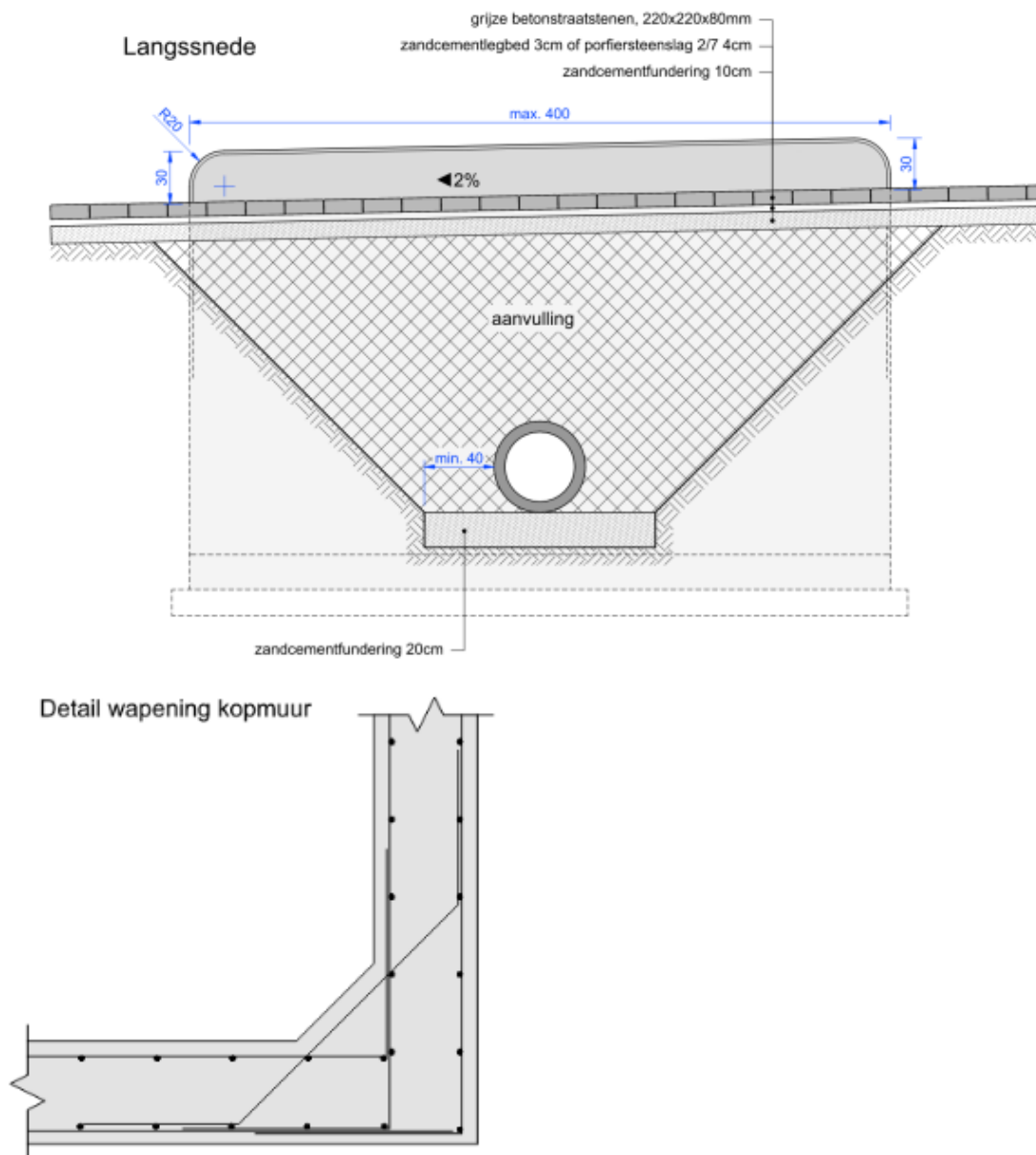


#### Duikers:

Voor de gedeeltelijke inbuizing van de gracht in functie van de oprit moeten de bijzondere voorwaarden voor de bouw van duikers voor het dempen van sloten worden nageleefd;

1. De duikers worden gebouwd in betonbuizen van 2,5 meter lengte met rubberdichting en hebben een nuttige doorsnede van 0,40 meter en elk een lengte van **max (breedte oprit + 2m=) 8,00 meter, exclusief kopmuren, voor de oprit naar de ondergrondse parkeergarage en een lengte van max (breedte toegang + 1m) 5,50m voor de toegangen naar de woningen.**
2. De vrije uiteinden van de duiker worden afgewerkt met een kopmuur in metselwerk met een dikte van 20 cm. De kopmuur dient tot 30 cm boven de berm geplaatst te worden. Het bovenvlak dient het maaiveld te volgen.
3. De boven de duiker uitgevoerde aanvullingen geschieden met goede grond. Deze aanvulling wordt behoorlijk verbonden met het bestaande profiel van de baan.
4. Het werk moet zo ingericht zijn, dat het de bestaande waterafvoerinrichtingen behouden worden. Zo moet, op de plaats waar reeds een zijdelingse lozing in de sloot bestaat, het te bouwen werk aangevuld worden met een verbindingsput in metselwerk, die beantwoordt aan de voor het hoofdwerk opgelegde voorwaarden.
5. De in de sloot uit te voeren werken van eerste aanleg van het kunstwerk moeten voltooid zijn binnen een termijn van 10 dagen, te rekenen van de dag waarop zij aangevat worden.
6. De buizen dienen gelegd in een bed van gestabiliseerd zand.
7. Zolang het toegelaten werk in stand gehouden wordt, is de aangelande eigenaar verplicht het in goede staat te bewaren en het geregeld te ruimen en in elk geval





## **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT**

### **Webapplicatie DOV**

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer;
  - het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;
- Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

### **Peilsturing**

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pomput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

### **Geen wateroverlast**

De retourbemaling of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

### **Staalnames**

De aanwezigheid van verontreinigingsparameters dient onmiddellijk na start van de bemaling en vervolgens wekelijks worden gecontroleerd. De staalnames dienen te gebeuren bij elke bemalingsstreng voor het lozingspunt, na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsinstallatie. Het bemalingswater dient geanalyseerd worden op de parameters van het SAP voor grondwater. In afwachting van de analyses bij start van de bemaling, wordt de bemaling stilgelegd tot de resultaten van de analyses bekend zijn. Na toetsing van de analyseresultaten en mits voldoen aan de grondwaterkwaliteitsnormen (en lozingsnormen) kan de bemaling pas opnieuw opgestart worden:

- Indien er concentraties tussen 80% van de grondwaterkwaliteitsnorm en de grondwaterkwaliteitsnorm worden vastgesteld, wordt het bemalingswater op deze parameters verder wekelijks bemonsterd;
- Indien er concentraties onder de 80% grondwaterkwaliteitsnorm worden vastgesteld zal wekelijks bemonsterd worden op deze parameters, tot 3 maal bevestigd is dat de concentraties onder de 80% grondwaterkwaliteitsnorm liggen. Nadien wordt een maandelijkse staalname frequentie aangehouden.

### **Geluid**

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

### **Verhoogde norm of zuiveringsinstallatie**

Er werd geen lozing van bemalingswater met een verhoogde norm of zuiveringsinstallatie aangevraagd in dit dossier. Indien verhoogde normen of zuiveringsinstallaties geplaatst moeten worden dient een wijziging van de vergunning aangevraagd worden.

### **De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM:**

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>  
Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

#### **Artikel 4:**

#### **LASTEN IN NATURA**

#### **LAST 1 – Aanpassing openbare weg en riolering**

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te passen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

#### TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

#### 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 vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) 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 (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten 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.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder). De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

### **Je mag de werken pas starten nadat**

**1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en**

**2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.**

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

### AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

### START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

### WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

### PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

### VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

#### AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder\*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

\* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

#### AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

#### OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.



## EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

## CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent)
- Farys: [vergunningen@farys.be](mailto:vergunningen@farys.be)
- Groendienst: [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)
- Projectbureau Ruimte: [landmeetcel@stad.gent](mailto:landmeetcel@stad.gent)
- Dienst Vastgoed: [vastgoedbeheer@stad.gent](mailto:vastgoedbeheer@stad.gent)
- Mobiliteitsbedrijf: [mobiliteit@stad.gent](mailto:mobiliteit@stad.gent)
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-buitplannen>

## LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

**Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.**

### **Artikel 5:**

#### **WAARBORGEN**

##### **Waarborgen voor lasten in natura**

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

*Optie bankwaarborg:*

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent).

*Optie starting in de Deposito- en Consignatiekas:*

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV\_2023077578**) en **[bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)** als emailadres van de Stad Gent.

#### BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen

**Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.**

**De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.**

Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

*"De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:*

*1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;*

*2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd."*

#### **Artikel 6:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **OPMERKINGEN STEDENBOUW**

##### 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 Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

#### Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

### **OPMERKINGEN MILIEU**

#### **WARMTEPOMP Inrichtingsnummer 20230613-0058:**

##### ***Koelmiddelen***

Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

### **Geluid**

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
  - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
  - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

### **Beo-veld**

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlarem II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

### **BEMALING Inrichtingsnummer 20240502-002:**

#### **Zettingen**

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

## **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 inkennisstelling 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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.**

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

**Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten

onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn,

vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

### **Mededeling**

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



2025\_CBS\_03674 - OMV\_2023077578 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen (totaal 55 woonentiteiten) met een collectieve ruimte en een gezamenlijke ondergrondse kelder met parkeergarage + het exploiteren van een bronbemaling en warmtepomp - met openbaar onderzoek - Beelbroekstraat en Hélène Mallebranckestraat, 9040 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023077578**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_A_P_N_03_1940-tweede verdieping.pdf	wvg9uA8Wv62hXKQ+Bvi10w==
BA_A_G_N_05_1940-voorgevel.pdf	62eyTiUpY7oKiFY4PJrqvg==
BA_A_G_N_06_1940-zijgevel rechts.pdf	/aCp3JOcfhf2sHh/9OP3uA==
BA_A_G_N_07_1940-achtergevel.pdf	rHJXMEaLgEox7y8dhp+R4Q==
BA_A_G_N_08_1940-zijgevel links.pdf	sege/1c4qgS3xFZQY42OVg==
BA_A_P_N_01_1940-gelijkvloers.pdf	jleTuzouqNFBIWnfhsdj3w==
BA_A_P_N_02_1940-eerste verdieping.pdf	bJjtn5AqAFC9uQRyW7K/9Q==
BA_A_P_N_04_1940-dakplan.pdf	NHWE96LxVugSFNE0SxJXyw==
BA_A_S_N_09_1940-snede AA_.pdf	+ieVS+NEIV4yFdvGUdvw2w==
BA_B_G_N_06_1940 - voorgevel.pdf	8MgblWfFvc1gYfx/q0wzXw==
BA_B_G_N_07_1940 - zijgevel rechts.pdf	w2rSvuujBEgjkvWWGfu03g==
BA_B_G_N_08_1940 - achtergevel.pdf	YQ7LTeAkrEWTIRBH7b2sQ==
BA_B_G_N_09_1940 - zijgevel links.pdf	qhFWCCOkWLnUOcIneS3+/Q==
BA_B_P_N_01_1940 - gelijkvloers.pdf	wgWidb7lj2gKo+FiTUDaRw==
BA_B_P_N_02_1940 - verdieping 1.pdf	nn3mep7A5AP90ysMVntjmw==
BA_B_P_N_03_1940 - verdieping 2.pdf	YA8IRI7VoYDkEXkQ4PyYXw==
BA_B_P_N_04_1940 - verdieping 3.pdf	qtMDwyMli4fj+/DEI+FXA==
BA_B_P_N_05_1940 - dakverdieping.pdf	p+w7C6m3sLy8323JTSeLVg==
BA_B_S_N_10_1940 - snede BB_.pdf	SRyEMewpN9Vr3PuYCLudkw==
BA_C_G_N_05_1940-voorgevel.pdf	YT3JGXIH1G6SPLVaFavI9A==
BA_C_G_N_06_1940-zijgevel rechts.pdf	5VnENmXj288oFFRzI5+iKQ==

BA_C_G_N_07_1940-achtergevel.pdf	HnUtIddUUVckW7RnFOdzVw==
BA_C_G_N_08_1940-zijgevel links.pdf	rE9bvwmrjuMK5szanGHqyw==
BA_C_P_N_01_1940-gelijkvloers.pdf	KxVpULPHgK0DkQ7AcCca6g==
BA_C_P_N_02_1940-verdieping 1.pdf	6cFKX6Nj8HWLwnqRhC4/nQ==
BA_C_P_N_03_1940-verdieping 2.pdf	uPaeaFQvRjI69pqFQpu+dg==
BA_C_P_N_04_1940-dakplan.pdf	E/OK2wdj1XijDaX5r9baxQ==
BA_C_S_N_09_1940-snede CC_.pdf	95gppqnxDja3ZK/NYAVcg==
BA_O_I_B_01_1940-inplanting bestaand.pdf	eCyQZX03mniZITtKxUjWYA==
BA_O_I_N_02_1940-inplanting nieuw.pdf	5398h4HiWlunn9iGXXc6Xg==
BA_O_I_N_08_1940-groenplan.pdf	DFIY+oO3ZB1c2mgGDmZVLw==
BA_O_L_N_05_1940-legende.pdf	6rEtygVKuotZxqGTHyUgqw==
BA_O_P_N_06_1940-hemelwater.pdf	6oiGmPS3UBYLMqTdR5kiig==
BA_O_P_N_07_1940-milieu.pdf	uXiG5uPTv84Mselr7P407A==
BA_O_T_N_03_1940-terreinprofiel 1.pdf	vsyFmHJ6zGrFtHX+U/g/vw==
BA_O_T_N_04_1940-terreinprofiel 2.pdf	J95tPGqRgMQtbjXgMIscPA==
BA_O_T_N_09_1940-typesnede wadi.pdf	qVC9UdhBjvHfeAgBYqrp4Q==
BA_PAR_P_N_01_1940 - kelder en riolering.pdf	mQhlfMQX0WpZJGRmayBKeQ==
WW1770_5_DETAILS.pdf	9hkLrlbfrylXkIISQeGsyA==
WW1770_5_GRONDPLAN BESTAAND.pdf	3PKFM6Tv03z56UC/53DqIw==
WW1770_5_GRONDPLAN ONTWERP.pdf	r9dhWnl4E/eq1JjhHrupFQ==