



2025_CBS_05828 OMV_2024125217 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 35 woonunits en 1 ondergrondse parkeergarage na het slopen van 3 woningen en het rooien van 2 bomen, het inrichten van openbaar domein en een inpandige hoogspanningscabine, het exploiteren van warmtepompen en een tijdelijke bemaling - met openbaar onderzoek - Poolse-Winglaan, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

GOETHALS PROMOTOR BV met als contactadres Nijverheidslaan 76, 9250 Waasmunster heeft een aanvraag (OMV_2024125217) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 oktober 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 35 woonunits en 1 ondergrondse parkeergarage na het slopen van 3 woningen en het rooien van 2 bomen, het inrichten van openbaar domein en een in pandige hoogspanningscabine, het exploiteren van warmtepompen en een tijdelijke bemaling
- Adres: Poolse-Winglaan 7-11, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 239V2, 239T2 en 239S2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 juni 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.

De projectsite bevindt zich in de Poolse Winglaan te Gent. Deze straat maakt deel uit van een van de wijken die zich situeren tussen Flanders Expo en de N43.

In de directe omgeving bevinden zich een aantal (zeer) grootschalige gebouwcomplexen, zoals die op de site van Flanders Expo, en het AZ-Maria Middelaars. Ook een aantal oudere grootschalige gebouwcomplexen (zoals die deel uitmakend van het Maaltecenter) kenmerken de korrelgrootte van de directe omgeving.

De bebouwing in de wijk van de Poolse-Winglaan zelf, bestaat uit een combinatie van (groter dan gemiddelde) eengezinswoningen en meergezinswoningen.

De projectsite bestaat uit een samenstelling van 3 percelen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 35 woonunits en 1 ondergrondse parkeergarage na het slopen van 3 woningen en het rooien van 2 bomen, het inrichten van een openbare groenzone en een in pandige hoogspanningscabine, het exploiteren van warmtepompen en een tijdelijke bemaling.

Het linkse volume is 18 m breed en 22 m diep. Qua inplanting staat dit volume 4 m van de linker perceelsgrens en op 4 m van de straat. Qua volumetrie worden hier 4 volwaardige met een teruggetrokken 5^{de} bouwlaag voorgesteld. Op de eerste drie bouwlagen bevindt zich een uitbouw van 5 m diep dat verder staat (7 m van de linkse perceelsgrens). Op de 4^{de} bouwlaag is de bouwdiepte beperkt tot 17 m.

Op het gelijkvloers komen er twee appartementen, een distributiecabine en een fietsenberging. De bovenliggende verdiepingen worden ingevuld met appartementen.

Het rechtse volume komt achteraan op het perceel op 4 m van de rechter perceelsgrens en op minimum 5 m van de achterste perceelsgrens. In totaal is dit volume 38,60 m breed en 18 m diep. Dit volume krijgt 3 volwaardige bouwlagen vooraan met twee teruggetrokken lagen. Op het gelijkvloers komen 4 appartementen en een fietsenberging. De bovenliggende verdiepingen worden ingevuld met appartementen.

Er wordt een ondergrondse parking voorzien met een inrit links vooraan in het vierkantig volume. Er is plaats voor 32 wagens. De ondergrondse parkings bevinden zich onder de gebouwen. Er is wel een verbinding voorzien tussen de twee ondergrondse volumes zodat er maar één oprit is aan de Poolse-Winglaan.

Qua afwerking worden beide volumes afgewerkt met een baksteenarchitectuur.

Omgevingsaanleg

Qua omgevingsaanleg wordt er een brandweerweg voorzien rechts met de nodige draaibewegingen om in- en uit te rijden. Verder wordt een toegangspad naar beide volumes gecreëerd en een aantal private terrassen.

Openbaar groen

Er wordt een openbare groenzone overgedragen van 675 m². Deze groenzone bevindt zich rechts vooraan het perceel en omvat een aantal bestaande bomen. Door deze publieke zone komt een brandweerweg die vooral toegang moet geven tot het gebouw rechts achteraan voor de hulpdiensten.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Voor de bouw wordt een bemaling aangevraagd.

De vergunning voor de bemaling wordt voor bepaalde duur aangevraagd.

Het gehanteerde bemalingsconcept voor de bemaling van de kelderverdieping betreft een filterbemaling met filters aangezet op ca. +0,5 mTAW (8,0 m-mv).

Het grondwaterpeil wordt verlaagd tot 4,5 mTAW (4,0 m-mv). Rondom de liftputten wordt een lokaal filterkader voorzien, het grondwater wordt verlaagd tot 3,7 mTAW (4,8 m-mv).

Het maximale uurdebiet bedraagt 28 m³/u, het maximale dagdebiet bedraagt 681 m³/d en het totaal volume te onttrekken water bedraagt 57.814 m³.

Er is geen indicatie voor een verhoogd risico op verontreiniging.

Het bemalingswater wordt geloosd op de RWA in de Poolse-Winglaan, deze RWA mondt uit in de Grietgracht.

Voor de exploitatiefase worden 35 warmtepompen aangevraagd met een vermogen van 4,1 kW per stuk.

Inrichtingsnummer 20241009-0062: Goethals Promotor - Bemaling woonproject

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 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld | Bemaling | klasse 2 | Nieuw | 57814 m³/jaar

Inrichtingsnummer 20241010-0008: Goethals Promotor - Warmtepompen woonproject
16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | warmtepompen voor de appartementen | klasse 3 | Nieuw | 143,5 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 04/09/1964 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een landhuis. (1964 SD 943)
- Op 29/03/1969 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen woning. (1969 SD 1301)
- Op 17/01/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande woning. (1971 SD 1480)
- Op 04/07/1972 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiding woning. (1972 SD 1516)
- Op 02/07/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een schuilplaats in hout. (1973 SD 1599)
- Op 10/11/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woning met ingebouwde garage. (1992/70106)
- Op 15/12/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een woning en een garage. (1992/70136)
- Op 04/10/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de woning en dienstlokalen. (1995/70088)
- Op 06/02/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de uitvoering van wegen- en rioleringswerken in de poolse-winglaan. (2003/70129)
- Op 28/04/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een zeer gevaarlijke ziek hoge boom op 10 m van een bewoond huis (een plataan). (2005/70017)
- Op 30/03/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het herinrichten van de badkamer in een woning en het uitbreiden van de garage. (2005/70203)
- Op 15/11/2012 werd een vergunning afgeleverd voor vellen van 5 hoge sparren. (2012/70153)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 17 april 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 23 april 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden.

In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen bezwaren uit het openbaar onderzoek. De aanvrager heeft na het openbaar onderzoek een afgeronde archeologienota met aktename, geluidsstudie en repliek op de bezwaren aan het dossier toegevoegd. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe. Aangezien het gaat om essentiële stukken gaat, leidt dit tot de organisatie van een nieuw/tweede openbaar onderzoek. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)** afgeleverd op 3 maart 2025 onder ref. OVL-05507-A:

Zie omgevingstoets - onder de milieuhygiënische aspecten.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. 072104-003/MLE/2025:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- De deuren van de fietsenbergingen die uitgeven op de onderdoorgangen moeten zelfsluitende brandwerende deuren EI1 30 zijn. Zij mogen niet automatisch opengaan bij brand.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 19 februari 2025 onder ref. AD-25-053:
Drinkwater

Deze aanvraag betreft:

- 1) *het slopen van 3 woningen*
- 2) *het rooien van 2 bomen*
- 3) *het nieuw bouwen van 2 woongebouwen met 1 ondergrondse parkeergarage*
- 4) *het inrichten van een in pandige hoogspanningscabine*
- 5) *het inrichten van openbaar domein*
- 6) *het bemalen van de bouwput*
- 7) *het plaatsen van 35 warmtepompen*

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Wij hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 35 woonunits en 1 ondergrondse parkeergarage, alsook bijkomende werken.

Ons advies is gunstig.

Riolering

De aanvraag betreft een bouwaanvraag waarbij de gebouwen en toekomstig openbaar domein wordt aangevraagd. Het toekomstig openbaar domein wordt nadien overgedragen.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

- * aansluiting op bestaand stelsel*
- * in de straat is een gescheiden stelsel voorzien, dus er dient gescheiden te worden aangesloten op de openbare riolering.*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft enerzijds de sloop van de 3 bestaande woningen en anderzijds het bouwen van 2 woongebouwen met in totaal 35 woonunits bovenop één ondergrondse parkeergarage

Tevens wordt een deel tuin afgestaan voor het inrichten van een openbare parkzone

**ADVIES OP DE PLANNEN BOUWAANVRAAG MEERGEZINSWONINGEN
ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN**

Rioleringsplan:

Volgende gegevens ontbreken voor het DWA-stelsel op rioleringsplan:

- * maaiveldpeil*
- * BOK-peil*
- * afmetingen leiding*
- * helling in mm/m*

Volgende gegevens ontbreken voor het RWA-stelsel op rioleringsplan:

- * maaiveldpeil*
- * BOK-peil*
- * afmetingen leiding*
- * helling in mm/m*

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi op het rioleringsplan:

- * maaiveldpeilen*
- * bodempeil: -*
- * 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*

Op het rioleringsplan worden regenwaterputten vermeld en dit per bouwvolume. Het is echter niet duidelijk hoeveel dakoppervlakte per cluster wordt aangesloten

Hoewel men spreekt van hergebruik ontbreekt de aanduiding van herbruik naar de gebouwen op de plannen.

Op het rioleringsplan werd geen infiltratieoppervlakte vermeld.

Volgens de legende worden "afvalwater van de inpandige terrassen en groendaken" aangesloten op de infiltratievoorziening. Dit is niet correct. Afvalwater mag niet worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Gelieve dit te verduidelijken.

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Volgende gegevens ontbreken op de dwarsprofielen:

- * maaiveldpeilen: ?*
- * bodempeil : -0.70 m onder maaiveldpeil ?*
- * bodembreedte: -0.40 m onder maaiveldpeil?*
- * bovenbreedte op niveau overstortpeil*
- * bovenbreedte op niveau maaiveldpeil*

Conclusie ontwerpplannen:

We kunnen concluderen dat de plannen niet voldoende duidelijk zijn of niet voldoende info bevatten om het ontwerp te kunnen beoordelen. Gezien het ontbreken van afmetingen van de riolering / wadi moet men afgaan op de vermelde totalen.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Het aantal IE's per septische put worden vermeld op het plan. Het ontwerp van de septische put voldoet.

Hoofdrisicoprofiel DWA:

Wat is de diameter van de private DWA-aansluiting ter hoogte van het overnamepunt op openbaar domein?

Wat is de diepte van de private DWA-aansluiting ter hoogte van het overnamepunt op openbaar domein?

Conclusie DWA-ontwerp:

Voor de aansluiting op de openbare riolering dient gebruikt gemaakt te worden van de bestaande aansluiting van woning nr 7. Gezien beperkt aantal IE's is de aansluitdiameter beperkt tot maximaal 160 mm.

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 maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

De metingen van de grondwaterstand worden best omgerekend naar mTAW. Dit is eenvoudiger te vergelijken met de bodem van de wadi/gracht/bufferbekken.

Infiltratie:

Het rapport infiltratiemetingen ontbreekt in het dossier.

Overloop infiltratievoorziening moet boven de GHG gelegen zijn.

De aansluiting van de overloop van de infiltratievoorziening moet aangesloten worden op de RWA-leiding in de straat. Het is niet duidelijk of er al een RWA-putjes thv van de bestaande woning nr 7 aanwezig is. Indien dit niet het geval is, zal een aansluiting moeten aangevraagd worden bij Farys via de website.

Conclusie RWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het RWA-ontwerp voldoet mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Het toegevoegd ingevulde hemelwaterformulier is van de versie van 5 juli 2013. Anderzijds is ook op het omgevingsloket het hemelwaterformulier ingevuld. Dit is wel volgens huidige wetgeving. Er zijn dus tegenstrijdige formulieren toegevoegd in het dossier.

Er worden 2 clusters hemelwaterputten voorzien die niet verbonden zijn met elkaar. Het is onduidelijk of elke cluster voldoet volgens het aangesloten dakoppervlakte.

Het is ook onduidelijk hoe het herbruik binnen de 2 bouwblokken zich zal verdelen. Men vermeld wel dat alle 35 appartementen zullen worden aangesloten voor herbruik, maar hoe dit praktisch zal gerealiseerd worden is niet duidelijk. Dit is immers niet aangeduid op de plannen.

De 2 clusters van de regenwaterputten worden op een gezamenlijke private wadi aangesloten. Deze wordt volgens de gegevens op de plannen voldoende ruim gedimensioneerd, echter het is niet mogelijk te controleren of de getekende wadi volgens de plannen voldoet volgens de vermeld gegevens inzake volume en oppervlakte gezien elke vorm van afmetingen ontbreken op de plannen.

In principe zou het dossier niet mogen ontvankelijk verklaard worden bij ontvangst van het dossier.

Conclusie hydraulische evaluatie:

De ingediende hemelwaterformulieren geven tegenstrijdige gegevens inzake het voorzien van de nodige infiltratievoorziening.

Er wordt echter een infiltratievoorziening voorzien die voldoende ruim gedimensioneerd wordt. Echter het is onduidelijk of de vermeld totale wel overeenkomen met de voorziene getekend infiltratievoorziening.

ADVIES OP DE PLANNEN TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN

Gezien de beperkte overdracht naar openbare parkzone, kan voor dit dossier worden afgeweken voor een "richtlijnen ontwikkelingen van Farys".

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd:

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

Graag ontvangt Farys een aangepast dossier met verduidelijking van de gegevens inzake de infiltratievoorziening. De tekening dient te voldoen aan de vermelde totale volumes.

Alle private putten dienen binnen privaat domein te worden voorzien. Er mogen geen putten worden voorzien binnen toekomstig openbare parkzone.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 20 januari 2025 onder ref. 5000089596:

Geachte

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Oprichting van een distributiecabine

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, 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. U dient deze na te leven.

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa

indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Patrimonium en overdracht:

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

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 23 januari 2025 onder ref. JMS 636305:

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.*

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

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

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

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 15 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 - Liersesteenweg 4 2800 Mechelen -- 015/89 91 10 - cbs@wyre.be

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

Geen advies van VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu) afgeleverd op 15 januari 2025:

Volgens het dossier is er geen indicatie voor een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater. Het lozen van bemalingswater is dan ook niet ingedeeld als lozing van bedrijfsafvalwater.

VMM-Kern Advisering Afvalwater en Lucht dient bijgevolg geen advies te verlenen.

Mogelijks dient de dienst Grondwater van VMM wel om advies gevraagd te worden, en werd er aldus aan de verkeerde dienst binnen VMM om advies gevraagd.

Geen tijdig advies van **Ivago - Coördinator Afvalsystemen**. De adviesvraag is verstuurd op 13 januari 2025. Op 17 juni 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermin verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'HANDELSBEURS' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 8 maart 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor ontsluitingswegen en zone voor wonen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften:

- Kroonlijsthoogte: kroonlijsthoogte van 12,65 m terwijl het RUP 12 m toelaat.

Artikel 4.4.1 VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) laat, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toe van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften m.b.t. perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Deze afwijking doet geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het plan of de geest van het voorschrift maar staat louter in het teken van het voorzien van een permanente valbeveiliging. Het gaat om een beperkte afwijking van slechts 65 cm. De afwijking heeft een zeer beperkte ruimtelijke impact en is om die reden ook aanvaardbaar.

De afwijking is juridisch vergunbaar overeenkomstig artikel 4.4.1 uit de VCRO.

Artikel 4.4.7 – handelingen van algemeen belang

Het voorzien van een openbare groenzone in een woongebied volgens een gemeentelijk RUP kan beschouwd worden als een afwijking op de voorschriften. Volgens artikel 4.4.7 kan in een vergunning voor handelingen van algemeen belang afgeweken worden van stedenbouwkundige voorschriften voor zover de handelingen van algemeen belang een ruimtelijke beperkt impact hebben. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben

vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuren of voorzieningen tot gevolg hebben.

Het voorzien van een openbare groenzone heeft een ruimtelijke beperkte impact. Het gaat hier om het inrichten van een openbare groenzone waarbij vooral het bestaand groen kan blijven die een ruimer gebruikt kent dan het private gedeelte. Op die manier groeit ook het openbaar groen mee met de ontwikkelingen en de verdichting die in deze buurt aan de gang is.

Op basis van bovenstaand artikel kan het voorzien van een openbare groenzone vergund worden.

Extra toelichting onderstaand voorschrift:

- **Maximale bezettingsgraad:** volgens het RUP bedraagt die 30%
De bezettingsgraad (bovengronds) bedraagt hier 28,3%. Dit is conform dit voorschrift. De parkeerbak bedraagt 34,8% van het projectgebied. Aangezien dit een ondergrondse constructie betreft, valt dit niet onder de zonebezetting. Er is een specifiek voorschrift met betrekking tot de ondergrondse parkeergarage dat stelt dat ze “grotendeels” onder het gebouw moeten zitten. Het RUP en haar voorschriften laten het dus toe om buiten de bebouwde zone nog ondergrondse constructies te gaan voorzien. De zonebezetting slaat enkel en alleen op bovengrondse constructies.

De wijze van meten is ook gedefinieerd in het RUP “Zonebezetting: Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein binnen een bepaalde zone aangeeft dat mag worden bebouwd.”

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 4.11 – voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen:

In principe moet het gaan om een mix van 1-, 2-, 3- of meer-slaapkamerappartementen, en dit van verschillende groottes. Richtlijnen:

- > min. 25% grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte).
- > max. 25% kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte),
- > de rest (circa 50%) in 2-slaapkamerappartementen

Er worden 35 units voorzien waarvan er 9 units éénslaapkamerappartementen zijn. Dit komt neer op een percentage van 25,7% Dit is in lijn met bovenstaand artikel en is ontegensprekelijk een beperkte afwijking. Artikel 4.4.1. uit de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) laat

dergelijke afwijkingen ook expliciet toe. De essentie en het doel van het voorschrift- het voorzien van een gevarieerd woonaanbod – wordt hier gerespecteerd.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (landschappelijk booronderzoek/evt. verkennend archeologisch booronderzoek) waarvan akte genomen op 08/01/2025 met referentienummer 31973 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/31973>

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Er worden hemelwaterputten voorzien (in totaal 75.000 l) en een infiltratievoorziening (15.000 l). In het advies van Farys staat vermeld dat er onduidelijkheid is over de wadi voldoet aan de vermelde volumes. De vermelde volumes kloppen maar de uitwerking ervan is onduidelijk. Ruimtelijk zal hier inderdaad voldoende ruimte voor kunnen voorzien worden maar Farys vraagt meer duidelijkheid over de uitvoering ervan. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd.

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 Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

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

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Bomen

Er is een erg grondige afweging gemaakt tussen het behoud van de aanwezige bomen en de positie van de bouwvolumes. Getuige hiervan de inplanting van de volumes en de nieuwe openbare groenzone die vooral het bestaand groen omvat. Er worden voldoende nieuwe bomen aangeplant als compensatie voor de twee te verwijderen bomen (berk/eik).

Er wordt 675 m² toekomstige publieke groenzone overgedragen. Bij een toekomstige ontwikkeling aan de noordoostelijke projectgrens kan de positie van de brandweerweginis binnen de begrenzing van het openbaar domein nog geoptimaliseerd worden.

We stellen dus enkel voorwaarden met betrekking tot de bescherming van de te behouden bomen en het groen in de omgeving.

Tijdens de volledige duur van de werf, vanaf de start der opbraakwerken dienen de bomen te worden beschermd door het plaatsen van een gesloten hekwerk van minstens 2 meter hoogte op de lijn aangeduid als limiet van de wortelzones (zoals bepaald door het als bijlage toegevoegde wortelonderzoek).

Er wordt niets gestapeld of gelegd binnen deze boombeschermingszone, ook geen leidingen. In het bemalingsplan is maar één te behouden boom ingetekend en pomp en leidingen lopen doorheen de hier boven beschreven boombeschermingszone. Dit is niet toegelaten.

Er worden waardevol groen en bomen geïmpacteerd door de bemaling.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de te behouden bomen op eigen perceel, de straatbomen en de boszones gelegen ten noord-oosten van het projectgebied. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

Deze zaken worden opgelegd als bijzondere voorwaarden

Impactscore stikstofdepositie

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Er is met andere woorden geen enkele invloed op kwetsbaar gebied.

Bemalingswater

Het bemalingswater wordt geloosd op RWA aangesloten op oppervlaktewater.

Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlaktewater 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 mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 januari 2025 tot en met 19 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 75 bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 29 april 2025 tot en met 28 mei 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 10 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Ruimtelijke ordening
 - Het project is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening (Vlaamse Codex).
 - De verhoging van 3 woningen naar 35 appartementen overschrijdt de draagkracht van de wijk.
 - Er is onvoldoende respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.
2. Strijdigheid met RUP Handelsbeurs
 - De Poolse-Winglaan ligt in een residentieel woongebied (zone Z1) waar het open en groene karakter behouden moet blijven.
 - Het project overschrijdt de maximale zonebezetting van 30%, ook ondergronds.
 - De kroonlijsthoogte van 12,65 m overschrijdt de toegestane 12 m.
 - De afwijkingen zijn te groot en niet verantwoord binnen het RUP.
3. Mobiliteit en parkeren
 - Slechte toegankelijkheid van de ondergrondse parkeergarage (1 autolift voor 32 plaatsen).
 - Geen bezoekersparkeerplaatsen voorzien, in strijd met de richtlijnen van Stad Gent.
 - De mobiliteitstoets bevat weinig relevante gegevens en onderschat de parkeerdruk in de buurt.
4. Geluidshinder door warmtepompen
 - Er worden 35 warmtepompen voorzien, wat kan leiden tot geluidsoverlast, vooral 's nachts.
 - Er is onvoldoende informatie over geluidsdemping en isolatie.
5. Behoud van groen
 - Een zomereik in goede conditie zou moeten worden gerooid.
6. Bemaling
 - De bemaling kan schade berokkenen aan een nitrofiel alluviaal bos in de omgeving.
7. Openbare groenzone
 - De overdracht van de groenzone is niet wenselijk. De stad zou onvoldoende middelen hebben om dit te onderhouden.
8. Waterhuishouding
 - Vergroting van de kans op wateroverlast door aanzienlijke vergroting van de totale bebouwde oppervlakte

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

1. Ruimtelijke ordening

Voor de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar de omgevingstoets.

De aanvraag zorgt niet voor en overmatige perceelsinvulling, die niet inpasbaar zou zijn in de omgeving. Zoals uitgebreid toegelicht in de beschrijvende nota, is de aanvraag het resultaat van een intensief voortraject, waarbij uit een analyse van verschillende varianten de voorliggende aanvraag is voortgevloeid. Door te werken met 2 volumes (in plaats van 1 groot volume), ver genoeg van elkaar, is doorzicht mogelijk en wordt een visuele link gelegd tussen het voor- en achterliggend groen. Verder zorgt het ontwerp voor maximaal behoud van groen (slechts 2 bomen moeten worden gerooid). Ook wordt gezorgd voor afdoende fiets- en autoparkeerplaatsen.

Voorliggend project zorgt dus wel voor een rendementsverhoging, maar wel op een ruimtelijk aanvaardbare manier en ook expliciet toegelaten door de voorschriften van het RUP Handelsbeurs.

2. Strijdigheid met RUP Handelsbeurs

- De Poolse-Winglaan ligt in een residentieel woongebied (zone Z1). In de voorschriften wordt verdichting expliciet toegelaten. Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen zijn mogelijk. Men voorziet hier een meergezinswoningen waarbij men dus voldoet aan het RUP. Men gaat van twee naar drie volumes die ook de nodige afstand tot elkaar houden. Er wordt hier geen gesloten gevelwand gecreëerd maar wel hogere gebouwen in een groene omgeving.
- De beperking van een zonebezetting is een inrichtingsvoorschrift en geen bestemmingsvoorschrift. Beovendien gaat dit over de bovengrondse inname en niet over de ondergrondse inname. De bedoeling om de zonebezetting te gaan beperken is om voldoende openheid te gaan behouden en de mobiliteitsgeneratie te gaan beperken. De reden waarom men hier boven de 30% zit is om een verbinding te gaan voorzien tussen de twee parkeervolumes. Deze verbinding voorziet geen bijkomend parkeren maar zorgt louter voor een verbinding. Men doet dus geen afbreuk aan de essentie en de geest van dit voorschrift.
- De afwijking op de kroonlijsthoogte is beperkt (slechts 65 cm). Deze afwijking doet geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het plan of de geest van het voorschrift maar staat louter in het teken van het voorzien van een permanente valbeveiliging. Het gaat om een beperkte afwijking van slechts 65 cm. De afwijking heeft een zeer beperkte ruimtelijke impact en is om die reden ook aanvaardbaar.

3. Mobiliteit en parkeren

- Het klopt dat er hier één autolift wordt voorzien voor 32 parkeerplaatsen. De huidige autoliften kunnen vrij snel werken waardoor hier weinig hinder wordt verwacht. Tijdens piekmomenten kan het zijn dat men even moet wachten maar de verwachte hinder hiervan is beperkt. Het voordeel van met één lift te werken is dat er hier een openbare groenzone kan ingericht worden en dat de impact van deze ontwikkeling op het openbaar domein beperkt is.
- Er worden geen autoparkeerplaatsen ingericht voor de bezoekers conform de richtlijn dat bezoekersparkeerplaatsen pas verplicht in te richten zijn vanaf 5 te voorziene plaatsen.

- De toegevoegd mobiliteitsstudie geeft voldoende inzicht. De toetsing aan de parkeerrichtlijnen van de stad kunnen hier ook correct gebeuren.

De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Het zijn beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en werken op die manier door bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening waaraan elke omgevingsvergunningsaanvraag moet onderworpen worden. De aanvraag voldoet aan deze parkeerrichtlijnen. Bovendien worden er voldoende ruime en kwalitatieve fietsenbergingen op het maaiveld voorzien, waardoor toekomstige bewoners gestimuleerd worden om zich met de fiets te verplaatsen.

4. Geluidshinder door warmtepompen

In het dossier wordt vermeld: “De warmtepompen worden op het platte dak, afdek van de bovenste appartementen geplaatst. Deze genereren zelf 40dB aan geluid en trillingen. Dit is zeer weinig waardoor er ter hoogte van de perceelgrenzen en op de naburige percelen er geen geluidsoverlast zal zijn.” Er kan hieruit niet worden afgeleid of aan de geluidsnormen van Vlare II wordt voldaan. Daarom wordt volgende bijzonder voorwaarde opgelegd:

Na ingebruikname van de warmtepompen wordt door middel van een akoestisch onderzoek, uitgevoerd door een erkend deskundige in de discipline geluid, aangetoond dat de warmtepompen voldoen aan de geluidsnormen van Vlare II nabij de dichtst bij zijnde bewoning. Indien nodig worden saneringsmaatregelen voorgesteld en uitgevoerd.

Bij de plaatsing van de warmtepomp dienen milderende maatregelen genomen te worden om de geluidshinder tot een minimum te beperken. Deze milderende maatregelen kunnen zijn:

- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70% (winst -5dB)
- Lokale akoestische afschermingen rond de machine (winst -8dB)
- Plaats de warmtepomp op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden.

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Dit wordt als opmerking opgenomen.

5. Behoud van groen

Er is een erg grondige afweging gemaakt tussen het behoud van de aanwezige bomen en de positie van de bouwvolumes. Getuige hiervan de inplanting van de volumes en de nieuwe openbare groenzone die vooral het bestaand groen omvat. Er is wel degelijk rekening gehouden met het behoud van een aantal belangrijke bomen en tegelijk hier een kwalitatief woonproject te gaan voorzien. Men is in dit opzet geslaagd en het ontwerp getuigt van ‘boomsparend’ ontwerpen. In de nieuwe openbare groenzone komen de meest waardevolle bomen zodat het behoud hiervan ook bij de stad. Er worden voldoende nieuwe bomen aangeplant als compensatie voor de twee te verwijderen bomen (berk/eik).

6. Bemaling

De aanvraag bevat een bemalingsstudie. Hierin wordt de impact op kwetsbare natuur onderzocht. De opgelegde bijzondere voorwaarden zullen ervoor zorgen dat de impact minimaal is.

7. Openbaar groen

De vraag tot overdracht van openbaar groen komt er vanuit de stad. Dit heeft meerdere redenen. De Poolse Winglaan kent een verdichting waarbij niet alleen privaat groen maar ook het openbaar groen mee moet groeien met de ontwikkelingen. Dit kadert ook in een ruimer groenverhaal waar voor de ganse Poolse-Winglaan alsook The Loop is nagedacht. De stelling dat de stad dit niet kan onderhouden is niet van stedenbouwkundige aard en dus ongegrond.

8. Waterhuishouding

De aanvraag voldoet aan de hemelwaterverordening. Er worden ook verschillende voorwaarden gekoppeld aan het waterverhaal zodat dit zeker sluitend is. Dit is uitvoerig bekeken door onder meer de Farys en de Vlaamse Milieumaatschappij. Hun voorwaarden zijn integraal overgenomen.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

10.1. Advies Team Stadsbouwmeester

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 1 februari 2024. Nadien werd Team Stadsbouwmeester betrokken via updates per email en nam ze deel aan de stedelijke advisering.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert sterk 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.

De Poolse-Winglaan is een relatief korte straat die momenteel hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen met een uitgesproken residentieel karakter. De straat bevindt zich echter in een fase van transformatie: het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voorziet in de mogelijkheid tot hogere en compactere bebouwing, wat een duidelijke verdichtingsopgave met zich meebrengt.

In recente jaren werden meerdere percelen samengevoegd, wat de schaalvergroting mogelijk maakt die nodig is om een collectief woonprogramma met appartementen te realiseren. Binnen deze context is gezocht naar een leesbare en kwalitatieve stedenbouwkundige figuur. De voorgestelde invulling bestaat uit een L-vormige inplanting van de bouwvolumes rondom een publiek voorhof, dat fungeert als overgangs- en ontmoetingsruimte tussen het private en publieke domein. Aan de rechterzijde sluit het project en het publieke voorhof aan op een toekomstige doorsteek naar de achterliggende gronden van The Loop, wat de verweving met het bredere stedelijk weefsel versterkt.

Het ontwerp vertrekt vanuit een stedelijke baksteenarchitectuur, met een evenwichtige en rustige gevelritmering die bijdraagt aan een sobere en tijdloze uitstraling. De detaillering is verfijnd, met bijzondere aandacht voor de verwerking van gevelopeningen, terrassen en balustrades.

Beide deelvolumes worden architecturaal op elkaar afgestemd via een coherente materialisatie en kleurstelling. Subtiële variaties in de vormgeving van onder meer de terrassen,

borstweringen en horizontale banden zorgen voor individuele expressie binnen een duidelijke eenheid, wat de leesbaarheid en diversiteit binnen het geheel bevordert.

De landschappelijke inkadering speelt een belangrijke rol in de inpassing van het project. De collectieve buitenruimte en de groenaanleg rondom het voorhof zorgen voor een zachte overgang naar de omgeving en bevorderen de belevingskwaliteit voor bewoners. Het omgevingsplan draagt bij aan de ecologische waarde en ondersteunt het streven naar een kwalitatieve en rustige integratie in deze groenstedelijke context.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig. Het advies van de Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.

10.2. RUP – functionele inpasbaarheid

De woonzone ligt tussen enkele grootschalige ontwikkelingen zoals The Loop in het noordwesten, het AZ Middelares in het oosten en het Maaltecenter. Deze ontwikkelingen worden gekenmerkt door verschillende grootschalige gebouwen. De transformatie van deze voormalige residentiële omgeving, tussen de grote ontwikkelingen, naar een meer stedelijke omgeving met meergezinswoningen is al een tijd aan de gang. Zo komen er aan de Derbystraat en de Poolse Winglaan al verschillende oudere grote meergezinswoningen voor. Meer recent werd deze transformatie verder doorgezet door de realisatie van meerdere meergezinswoningen aan de Poolse Winglaan ter hoogte van de aantakking op de Derbystraat en in de Putkapelstraat. Door expliciet de keuze te maken om in dit RUP meergezinswoningen toe te laten werd de transformatie richting een andere typologie juridisch bestendigd. Voorliggende aanvraag gaat over de sloop van drie woningen om erna een nieuwe meergezinswoning te bouwen. Dit ligt dus in de lijn van de ruimtelijke keuzes die hier met de opmaak van het RUP gemaakt zijn.

Onderzoek op ruimere schaal

Het resultaat van deze aanvraag komt er na een voortraject met de stad. Er is lang nagedacht over de inplanting, de volumetrie maar ook hoe toekomstige ontwikkelingen een kwalitatief woonverhaal kunnen betekenen in de Poolse-Winglaan. Het idee om met twee volumes te werken en niet met één lang volume werd ingegeven vanuit de idee dat doorzichten maar ook het behoud van een opener karakter waardevol was. Het behoud van het meest waardevol groen vooraan betekende de aanleiding om hier ook een openbare groenzone te gaan inrichten. Niet enkel voor de nieuwe bewoners maar ook voor de omgeving. Hier komen immers meer wensen wonen wat ook de nood aan openbaar groen doet toenemen. Met deze aanvraag is men er in geslaagd om zowel een kwalitatief woonproject te realiseren maar ook om een groenzone te kunnen voorzien die later eventueel kan uitgebreid worden met andere projecten.

De komende 15 jaar komen er veel Gentenaars bij, wat betekent dat de vraag naar nieuwe woningen ook sterk blijft stijgen.. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied en groeistad. 'Ruimte voor Gent'- de nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. De aanvraag voldoet hier aan door een nieuwe openbare groenzone te voorzien op de plek van het bestaand openbaar groen en het fietsverkeer vlot te faciliteren. De woonkwaliteit in dit project is bovendien positief. Getuige hiervan is de vlotte

bereikbaarheid vanuit de gebouwen naar zowel de privatieve tuin maar ook naar de openbare groenzone.

10.3. Schaal/inplanting

De schaal van de twee gebouwen is, behalve de beperkte afwijking op de nokhoogte, in overeenstemming met het gemeentelijk RUP. Dit betekent dan ook dat dit de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Het linkse nieuwe volume trekt zich op de 4^{de} bouwlaag en 5^{de} bouwlaag van de achterkant terug. Hier wordt er 17 m diep gebouwd in plaats van de 22 m bouwdiepte op de onderste lagen. Het dieper gedeelte van de onderste lagen staat ook verder van de linkerkant om de impact naar het naastliggende volume te gaan beperken.

De afstand van het nieuwe volume ten op zichte van het bestaande volume op het linker aanpalend perceel bedraagt 13,40 m. Dit is, in combinatie, met de hoogte voldoende om de impact te gaan beperken. Bovendien bevindt het bestaande linkse volume zich verder weg van de straat en staat het nieuwe volume dicht tegen de straat. Ze staan met andere woorden geschrinkt (vooraan/achteraan) langs de Poolse Winglaan.

Dezelfde schakering wordt verder gezet met het nieuwe volume rechts achteraan. Door het volume naar achteren te plaatsen is de impact van de twee nieuwe volumes ten opzichte van elkaar beperkt maar kan ook de openbare groenzone aan de straat voorzien worden omdat daar net het meest waardevolle groen zit. Het gebouw komt tot op 5 m van de achterste perceelsgrens. Deze afstand is beperkt maar aan de achterzijde voorziet het gemeentelijk RUP Handelsbeurs een groenzone van 15 m breed. Ook hier is dus rekening gehouden met zowel de bestaande toestand maar ook rekening houdend met de juridische context. Het gebouw komt tot op 4 m van de rechter perceelsgrens, wat conform het RUP is. Het verhaal van de schakering aan de Poolse-Winglaan kan verder gezet worden. Zodoende kan op het rechter aanpalende perceel een nieuw volume terug meer naar de straat komen.

10.4. Mobiliteit

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. 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: groene zone – zuidelijke mozaïek
3. Grootte: 35 wooneenheden: 9 x 1 slaapkamerappartementen, 14 x 2 slaapkamer- en 12 x 3 slaapkamer appartementen

Volgens de parkeerrichtlijnen dient men hier minstens 108 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners en 7 fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers te voorzien. Daarnaast dienen ook 21 à 35 autoparkeerplaatsen voor de bewoners en min. 4 autoparkeerplaatsen voor de bezoekers voorzien worden.

Fiets

- Er worden in totaal 108 fietsparkeerplaatsen, waarvan 11 voor buitenmaatse fietsen, voorzien voor de bewoners, gespreid over de twee gebouwen. Alle

fietsparkeerplaatsen worden voorzien op het gelijkvloers wat de toegankelijkheid sterk bevordert. Dit is bijzonder positief en stemt overeen met het STOP-principe.

- Er worden 8 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.
- De fietsparkeerplaatsen zijn conform ingericht.

Auto

- Er worden 32 autoparkeerplaatsen ingericht voor de bewoners.
- Er worden geen autoparkeerplaatsen ingericht voor de bezoekers conform de richtlijn dat bezoekersparkeerplaatsen pas verplicht in te richten zijn vanaf 5 te voorziene plaatsen.
- De autoparkeerplaatsen zijn conform ingericht.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

Er wordt geen ingedeelde lozing van afvalwater aangevraagd.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de openbare riolering van de Poolse-Winglaan (voorzien van gescheiden stelsel).

aspect bodem en grondwater

Aanvraag

De bemaling wordt aangevraagd in het kader van de bouw van nieuwbouwappartementen ter hoogte van de Poolse-Winglaan 9-11 te Gent.

Het aangevraagde debiet bedraagt max. 57 814 m³/jaar en max. 618 m³/dag.

De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 180 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 4,8 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

In augustus 2024 werden er vier 20 ton elektrische sonderingen uitgevoerd ter hoogte van de voorziene bouwput.

Er werden verschillende boringen uitgevoerd op 02/07/2024 tot 1 m-mv, 3 m-mv en 4,3 m-mv. Twee van de boringen werden omgevormd tot een peilbuis.

Op basis van de sonderingen en boorverslagen verkregen via het technisch verslag en DOV wordt besloten dat de ondergrond op de projectlocatie tot ca. 12 m-mv uit zwak siltig zand bestaat. Sommige locaties tonen een zandige kleilaag aan tussen ca. 9 m-mv en 12 m-mv.

De grondwaterstand werd maandelijks opgemeten gedurende een half jaar. In de bemalingsnota wordt gerekend met een grondwaterstand van 1,8 m-mv.

Bemalingsconcept

De bemalingsnota gaat uit van verticale filters met een aanzetdiepte tot ca. 8 m-mv. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0800_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt ca. 314 m.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting t.g.v. de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 15 mm en de berekende differentiële zettingen zijn kleiner dan 1/700. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

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.

Verontreiniging

Voor één verontreiniging wordt een significante verplaatsingen verwacht ten gevolge van de bemaling:

- OVAM-dossier 1726: verontreiniging in het grondwater met minerale olie, BTEX en MTBE. Er wordt een verplaatsing van de meest mobiele parameter (MTBE) berekend van ca. 21,3 m. De effectieve verspreiding van de verontreiniging (indien nog aanwezig) dient door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2 opgevolgd te worden in peilbuizen gelegen tussen de verontreinigingen en de bemaling. Indien nodig dienen maatregelen genomen te worden om te voorkomen dat de verontreiniging zich verplaatst tot op tussenliggende percelen van derden.

Er werd een PFAS analyse gedaan op het grondwater ter hoogte van de te bemalen zone. Hierin werden geen overschrijdingen vastgesteld van de rapportagegrenzen in het tijdelijk handelingskader, noch van de rapportagegrenzen voor afvalwater.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

Verdroging

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

In de bemalingsnota wordt gewezen op de nabijheid van meerdere bomen binnen de invloedstraal, waarvoor ook een aantal beschermde maatregelen worden voorgesteld.

Er worden waardevol groen en bomen geïmpacteerd door de bemaling.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te

worden aan de te behouden bomen op eigen perceel, de straatbomen en de boszones gelegen ten noord-oosten van het projectgebied. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart. Dit wordt opgenomen als opmerking.

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.

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 noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Door de dense bebouwing is er te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie.

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

In de buurt van de bemalingswerken is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het bemalingswater wordt geloosd op de RWA in de Poolse-Winglaan.

Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de 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 (o.a. voor PFAS-verbindingen). Dit wordt opgenomen als opmerking.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Wateroverlast

De lozing van het grondwater in de riolering is gelegen in pluviaal overstromingsgebied. De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Termijn

De vergunning wordt gevraagd voor 180 dagen dit is tevens de ingeschatte bemalingsduur. VMM kan hiermee akkoord gaan.

Advies VMM

Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 180 dagen vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 618 m³/dag en 57 814 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0800_GWL_1 en een verlaging tot max. 4,8 m-mv voor een project gelegen aan Poolse-Winglaan 9-11 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2024125217).
- Monitoring van de verplaatsing van de verontreiniging ter hoogte van Kortrijksesteenweg 1034 (OVAM-dossier1726) in min. één peilput gelegen tussen de verontreiniging en de bemaling, nabij de verontreiniging. Het grondwater in de peilput wordt geanalyseerd op MTBE, BTEX en minerale olie min. bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks tot het einde van de bemaling. De resultaten van de analyses moeten opgevolgd worden door een erkend

bodemsaneringsdeskundige type 2. Indien blijkt dat de verontreiniging zich verplaatst richting de percelen van derden, dienen maatregelen genomen te worden ter voorkoming van verdere verspreiding, zoals retour, waterremmende wanden, tegenbemaling...

aspect geluid

Werffase

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.

Exploitatiefase

Er worden 35 warmtepompen voorzien met een vermogen van 4,1 kW elk. In het dossier wordt vermeld: "De warmtepompen worden op het platte dak, afdek van de bovenste appartementen geplaatst. Deze genereren zelf 40dB aan geluid en trillingen. Dit is zeer weinig waardoor er ter hoogte van de perceelgrenzen en op de naburige percelen er geen geluidsoverlast zal zijn." Er kan hieruit niet worden afgeleid of aan de geluidsnormen van Vlare II wordt voldaan. Daarom wordt volgende bijzonder voorwaarde opgelegd:

Na ingebruikname van de warmtepompen wordt door middel van een akoestisch onderzoek, uitgevoerd door een erkend deskundige in de discipline geluid, aangetoond dat de warmtepompen voldoen aan de geluidsnormen van Vlare II nabij de dichtst bij zijnde bewoning. Indien nodig worden saneringsmaatregelen voorgesteld en uitgevoerd.

Bij de plaatsing van de warmtepomp dienen milderende maatregelen genomen te worden om de geluidshinder tot een minimum te beperken. Deze milderende maatregelen kunnen zijn:

- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70% (winst -5dB)
- Lokale akoestische afschermingen rond de machine (winst -8dB)
- Plaats de warmtepomp op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden.

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Dit wordt als opmerking opgenomen.

aspect lucht

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 (CO₂, NH₃, 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 Vlare 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-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

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

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

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:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Goethals Promotor - Warmtepompen woonproject, 20241010-0008: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompen voor de appartementen Nieuw	143,5 kW
Goethals Promotor - Bemaling woonproject, 20241009-0062: 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 ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling Nieuw	57814 m ³ /jaar

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_2024125217 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 2 meergezinswoningen bestaande uit 35 woonunits en 1 ondergrondse parkeergarage na het slopen van 3 woningen en het rooien van 2 bomen, het inrichten van openbaar domein en een in pandige hoogspanningscabine, het exploiteren van warmtepompen en een tijdelijke bemaling aan GOETHALS PROMOTOR bv (O.N.:0838514025) gelegen te Poolse-Winglaan 7-11, 9051 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Goethals Promotor - Bemaling woonproject en Goethals Promotor - Warmtepompen woonproject met inrichtingsnummer 20241009-0062 en 20241010-0008 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Goethals Promotor - Warmtepompen woonproject, 20241010-0008: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompen voor de appartementen Nieuw	143,5 kW
Goethals Promotor - Bemaling woonproject, 20241009-0062: 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 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling Nieuw	57814 m³/jaar

Artikel 2:

TERMIJN

De bemaling wordt verleend voor een termijn van 180 dagen. 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 gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANEDE WERKEN:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweerzone Centrum (advies van 10/02/2025, met kenmerk 072104-003/MLE/2025) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de VMM (afdeling Operationeel Waterbeheer) (advies van 03/03/2025, met kenmerk OVL-05507-A) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Fluvius (advies van 20/01/2025, met kenmerk 5000089596) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Farys (advies van 19/02/2025, met kenmerk AD-25-053) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Wyre (advies van 15/01/2025) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Proximus (advies van 23/01/2025, met kenmerk JMS 636305) moeten strikt nageleefd worden.

Brandweerweg

De brandweerweg wordt uitsluitend in grasdallen aangelegd. Het voorziene betonnen pad moet daarom aangelegd worden in grasdallen. Een duidelijke afscheiding met bijvoorbeeld een boordsteen van deze brandweerweg is wel noodzakelijk.

Archeologie

De **maatregelen in de archeologienota** waarvan akte is genomen met referentienummer **31973** moeten **uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota**, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Bomen

- Tijdens de volledige duur van de werf (vanaf de start der opbraakwerken) worden de bomen beschermd door het plaatsen van een gesloten hekwerk van minstens 2 meter hoogte op de lijn aangeduid als limiet van de wortelzones (zoals bepaald door het als bijlage toegevoegde wortelonderzoek).
- Er wordt niets gestapeld of gelegd binnen deze boombeschermingszone, ook geen (bemalings)leidingen.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Openbaar domein

Opbouw

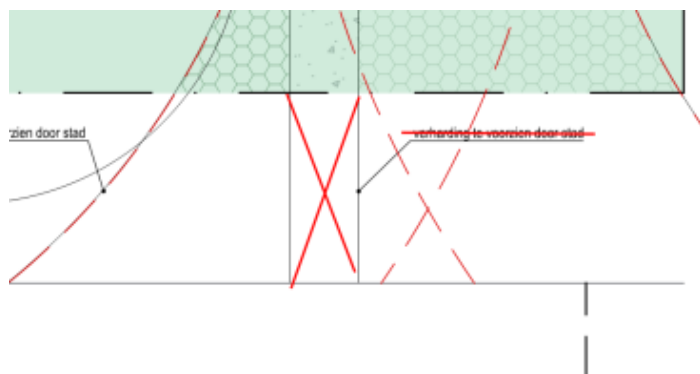
Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de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

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

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan in functie van de autolift. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Er zal slechts één oprit met een breedte van 2 meter op het openbaar domein worden toegestaan in functie van de fietsenberging. Er wordt geen pad op het bestaand openbaar domein aangelegd voor de brandweg. De breedte van de brandweerweg

wordt bepaald aan de hand van simulaties. De brandweg wordt hier aangelegd in uitsluitend grasdallen op het openbaar domein. Zie opmerkingen.



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.

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 VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de te behouden bomen op eigen perceel, de straatbomen en de boszones gelegen ten noord-oosten van het projectgebied. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

2. 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>

3. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

4. Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

5. De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

6. De lozing van het grondwater in de riolering is gelegen in pluviaal overstromingsgebied. De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen.

7. Bijzondere voorwaarden VMM:

- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2024125217).

- Monitoring van de verplaatsing van de verontreiniging ter hoogte van Kortrijksesteenweg 1034 (OVAM-dossier1726) in min. één peilput gelegen tussen de verontreiniging en de bemaling, nabij de

verontreiniging. Het grondwater in de peilput wordt geanalyseerd op MTBE, BTEX en minerale olie min. bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks tot het einde van de bemaling. De

resultaten van de analyses moeten opgevolgd worden door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2. Indien blijkt dat de verontreiniging zich verplaatst richting de percelen van derden, dienen maatregelen genomen te worden ter voorkoming van verdere verspreiding, zoals retour, waterremmende wanden, tegenbemaling...

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

9. Na ingebruikname van de warmtepompen wordt door middel van een akoestisch onderzoek, uitgevoerd door een erkend deskundige in de discipline geluid, aangetoond dat de warmtepompen voldoen aan de geluidsnormen van Vlarem II nabij de dichtst bij zijnde bewoning. Indien nodig worden saneringsmaatregelen voorgesteld en uitgevoerd.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://navigators.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:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanpassing openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de riolering in functie van het project aan te passen op eigen kosten zoals aangegeven op de plannen en aangepast aan de voorwaarden.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

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 Grootchalig 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
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 3 – 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.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via

openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

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.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

Artikel 5:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

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.

Optie storting 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_ OMV_2024125217**) en **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 groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

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.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar 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:

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.

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen of te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zullen de nieuwe opritten aangelegd worden en de bestaande opritten verwijderd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Zettingen

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.

Verdroging

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Lozing bemalingswater

Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de 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 (o.a. voor PFAS-verbindingen). Dit wordt opgenomen als opmerking.

Geluid

Bij de plaatsing van de warmtepomp dienen milderende maatregelen genomen te worden om de geluidshinder tot een minimum te beperken. Deze milderende maatregelen kunnen zijn:

- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70% (winst -5dB)
- Lokale akoestische afschermingen rond de machine (winst -8dB)
- Plaats de warmtepomp op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden.

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in VlareM II.

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Lucht

Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, 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 Vlare 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-energiesdeskundige 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 Vlare II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lek dichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische

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

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

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

Beroepsmogelijkheden – 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_05828 - OMV_2024125217 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 35 woonunits en 1 ondergrondse parkeergarage na het slopen van 3 woningen en het rooien van 2 bomen, het inrichten van openbaar domein en een inpandige hoogspanningscabine, het exploiteren van warmtepompen en een tijdelijke bemaling - met openbaar onderzoek - Poolse-Winglaan, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024125217

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_POOLSE WING_G_N_02_B achtergevel.pdf	UW9FmzPH6jii2ulErsTb1g==
BA_POOLSE WING_C_N_01_principesnede HS-cabine fluvius.pdf	1Ug1gJEenJVicivO5euKiw==
BA_POOLSE WING_G_N_01_B voorgevel.pdf	M8Y2DJZXASBGCFhRZE3g1w==
BA_POOLSE WING_G_N_03_B zijgevel noord.pdf	6FIMNJUKUQJbZE401ISr8A==
BA_POOLSE WING_G_N_04_B zijgevel zuid.pdf	VMwroH3F/NJe8wqpdAUbXg==
BA_POOLSE WING_G_N_05_A voorgevel.pdf	YBEggLaxeFtaBdP3TeS9Kw==
BA_POOLSE WING_G_N_06_A achtergevel.pdf	gVUQrf7FXhbCfW+LrRyAzA==
BA_POOLSE WING_G_N_07_A zijgevel noord.pdf	rwi/GDoFZ5g9htw2Hb7R5w==
BA_POOLSE WING_G_N_08_A zijgevel zuid.pdf	w0xD+S6vxHLhyF56yRlnA==
BA_POOLSE WING_I_B_01_inplanting.pdf	nrOnsH73peOxcNU3l76H4Q==
BA_POOLSE WING_I_N_01_inplanting.pdf	4gH03RYnDlaFRwxmNVVfnA==
BA_POOLSE WING_L_01_legende.pdf	2BhiM7eKRt/4YrNEVqfZJw==
BA_POOLSE WING_P_N_01_kelderverdieping.pdf	KBWXqAyejQsDo6yCI2IINQ==
BA_POOLSE WING_P_N_02_gelijkvloers.pdf	MZ/s/ioUtD8nCglZd1VY0Q==

BA_POOLSE WING_P_N_03_verdieping +1.pdf	MOFzWPY3cyLpwANpj2pQBg==
BA_POOLSE WING_P_N_04_verdieping +2.pdf	xAJ4MIZbga8l1r4XYuvuyQ==
BA_POOLSE WING_P_N_05_verdieping +3.pdf	TMOzZTnn1bB2U99lyX4epw==
BA_POOLSE WING_P_N_06_verdieping +4.pdf	zGwBAUU7EZ5+3YI+ECIEHQ==
BA_POOLSE WING_P_N_07_dakenplan.pdf	WeN6fB5mG0mIDlILCcSWg==
BA_POOLSE WING_S_B_01_terreinsnede AA'.pdf	lwYmCDXln3CwvC/0VNjF3Q==
BA_POOLSE WING_S_B_02_terreinsnede BB'.pdf	OnLUdznZOCYV6aOjFOInlw==
BA_POOLSE WING_S_B_03_terreinsnede CC'.pdf	BLwuMk1Cd+NbZSIrd+lbgm==
BA_POOLSE WING_S_N_01_terreinsnede AA'.pdf	eJaU+qywMsuD1Fkagnx9Lg==
BA_POOLSE WING_S_N_02_terreinsnede BB'.pdf	rK+WxLRcnGSKe6aEQPhSEw==
BA_POOLSE WING_S_N_03_terreinsnede CC'.pdf	wt5haG7vs8gM3FzF0Pohxw==
BA_POOLSE WING_S_N_04_snede DD'.pdf	figoKoec+uluXlf+i3qHfw==
BA_POOLSE WING_S_N_05_snede EE'.pdf	PtjX7f71IHL2sP1sirq9cw==