



2025_CBS_07195 OMV_2024162313 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 appartementen en 2 kantoren, 3 grondgebonden woningen (kant Krommewal) en 1 eengezinswoning (kant Speldenstraat), de aanleg van een binnengebied + het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Krommewal en Speldenstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

SERVICE & DEVELOPMENT GROUP BELGIUM NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1052 bus D, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024162313) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 januari 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 appartementen en 2 kantoren, 3 grondgebonden woningen (kant Krommewal) en 1 eengezinswoning (kant Speldenstraat), de aanleg van een binnengebied + het exploiteren van warmtepompen
- Adres: Krommewal 93-95 en Speldenstraat 15, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 337Y, 337W en 337T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

Omgeving

De projectsite bevindt zich langs de Speldenstraat en Krommewal in de binnenstad, op de Oost-West as tussen het Baudelopark en de Leie. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing en is qua functies vrij divers (kantoren, reca, handelspanden en woningen).

De bouwhoogten zijn hier ook vrij divers en starten op 2 bouwlagen maar lopen op tot 14 bouwlagen (overzijde Krommewal).

Aan de achterzijde grenst het perceel aan een toegankelijke groenzone langs de oever van de Leie.

Deze groenzone is onderdeel van een groenklimaat en zorgt voor een voetgangersverbinding die vertrekt langs de eengezinswoning op de hoek van de Krommewal met de Leie en loopt tot aan de Raffinaderijstraat. Deze zone is opgenomen in Thematisch RUP Groen.

Projectsite

De projectsite bestaat uit 2 percelen (ca. 1485 m²), beide gelegen aan een straatzijde (Krommewal en Speldenstraat). Daarnaast is de projectsite ook toegankelijk via het pad langs de Leie. In de bestaande toestand is de gehele site volgebouwd en bedraagt de bouwhoogte langs de Krommewal twee tot drie bouwlagen en langs de Speldenstraat drie bouwlagen afgewerkt met een schilddak. De huidige bebouwing functioneert als 1 geheel op het gelijkvloers en betreft een garage met werkplaats/magazijn.

Op de 1^e verdieping bevinden zich woonunits en stockageruimten. Op de 2^e verdieping enkel woonfuncties.

In totaal zijn er 4 woonunits (waarvan 1 woning met een NVO van meer dan 220 m²) op de algehele site.

Erfgoedwaarde

De gebouwen op de site werden ter plaatse bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg om een genuanceerde erfgoedevaluatie te kunnen maken.

De site is samengesteld uit verschillende gebouvvolumes die in elkaar gevlochten zijn. In grote lijnen kunnen daarbij onderscheiden worden:

- Een appartementsgebouw aan de zijde van de Krommewal. Dit bevindt zich gedeeltelijk onder een zadeldak en deels onder plat dak. De gelijkvloerse verdieping is opengewerkt en deed oorspronkelijk dienst als garage. Deze gebouwen werden vermoedelijk

opgericht in de loop van de jaren '50 of '60 van de vorige eeuw. Zij hebben voor die periode geen vooruitstrevende of uitzonderlijke architecturale kenmerken.

Ze werden ook niet opgenomen in de recente inventarisatiecampagne van naoorlogs erfgoed uitgevoerd door het agentschap Onroerend Erfgoed.

- Centraal in het gebied bevindt zich een industrieel gebouw onder een schilddak met rode pannen. Dit bevindt zich in een bouwconstructief slechte staat. De structuur in dit volume is opgebouwd uit massieve houten balken en een houten dakconstructie. De muren hebben een grote dikte die samenhangt met de oorspronkelijke industriële functie van het gebouw. Dit gebouw is het oudste gebouw binnen het projectgebied.
- Daarop aansluitend bevindt zich een 19^{de}-eeuws industrieel gebouw onder een zwart dak dat doorloopt tot in de Speldenstraat en in verbinding staat met een 19^{de}-eeuwse woning. Het industriële gebouw is opgebouwd met een dragende structuur van bakstenen troggewelven, de dakconstructie kon niet onderzocht worden.
- De woning in de Speldenstraat is 19^{de}-eeuws en heeft nog zijn oorspronkelijke opbouw behouden (houten roosterings en houten dakconstructie). Het is niet duidelijk of de poort van bij het begin aanwezig was of een latere aanpassing betreft. In de woning bevinden zich nog de 19^{de}-eeuwse trap en bescheiden schouwmantels, maar de erfgoedwaarde van het interieur is beperkt.
- Langs het water en palend aan de percelen in de Speldenstraat bevindt zich een loods met een overspanning in ijzeren spanten, die vermoedelijk uit de jaren '50 van de vorige eeuw dateert.
- Tenslotte merken wij graag nog op dat de vierkante schouw die zich binnen de loods bevindt in oorsprong samengaat met het aanpalende perceel waar zich een stoomzagerij bevond:

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/25894>

Op basis van deze bevindingen kan geconcludeerd worden dat de erfgoedwaarde van de bestaande gebouwen gefragmenteerd is en in het verleden reeds werd aangetast. Het industriële verhaal is daardoor niet duidelijk leesbaar meer. De context rond de schoorsteen is al sterk gewijzigd en zal nog verder wijzigen in de toekomst. De schoorsteen is ook niet meer volledig en grotendeels ingekort, wat een impact heeft gehad op het beeldbepalend karakter ervan.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De omgevingsaanvraag omvat de sloop van de bestaande bebouwing en voorziet de realisatie van een gemengd nieuwbouwproject. Dit bestaat uit een meergezinswoning met 8 appartementen en 2 kantoorruimtes, 3 grondgebonden woningen aan de zijde van de Krommewal, en 1 eengezinswoning aan de Speldenstraat. Daarnaast wordt langs de Leie een nieuwe openbare groenzone ingericht.

1/ Sloop

De bestaande bebouwing wordt integraal gesloopt en de bestaande verharding opgebroken. Deze sloop brengt een verlaging van de scheimuren met zich mee.

- Speldenstraat 19: t.h.v. de bestaande tuinmuren van dit pand worden verlaagd tot een hoogte van ca. 4,50 m (totale oppervlakte van ca. 55 m²)
- Speldenstraat 13: de rechtse scheimuur van dit pand (delend met onderwerp van de aanvraag Speldenstraat 15) wordt over de totale diepte (18 m) met ca. 2,50 m

afgebroken (delen hiervan worden opnieuw opgebouwd, zie ook 3/ eengezinswoning – Speldenstraat)

- Krommewal 96: de scheimuur wordt afgebroken tot de maximale hoogte van de woning nr. 96, afbraak van ca. 17 m² op de linkse en achterste perceelsgrens

2/ Meergezinswoning – Krommewal

Een nieuwbouwwolume met op het gelijkvloers 2 kantoorruimtes, fietsstallingen en een inkomhal naar de 8 appartementen op de 3 bovenliggende verdiepingen, helemaal onderkelderd met ruimte voor auto's, fietsen en bergingen. Dit gebouw is toegankelijk via de Krommewal.

Deze meergezinswoning wordt opgebouwd uit drie bouwlagen afgetopt met een teruggetrokken (langs voor-, achter- en rechterzijde) vierde bouwlaag. De totale bouwhoogte bedraagt 13,15 m (t.o.v. het trottoirpeil), de kroonlijst van de 3^e bouwlaag ligt ca. 3 m lager. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 16,75 m tegen de linkse perceelsgrens en 22 m tegen de rechtse perceelsgrens. Hierbij wordt de bouwdiepte van de rechtse aanpaler gevolgd. Op de 1^e en 2^e verdieping bedraagt de bouwdiepte 11,60 m op de linkse en 14 m op de rechtse perceelsgrens. De 3^e verdieping springt 2 m terug t.o.v. de onderliggende bouwlagen (m.u.v. de linkse perceelsgrens).

Deze nieuwbouw brengt wijzigingen mee aan de perceelsgrenzen:

- Linkse scheimuur/Krommewal 96
 - 1^e en 2^e verdieping: ophoging van 2 m dieper over een totale hoogte van ca. 5,40 m, tot een totale bouwdiepte van 11,60 m
 - 3^e verdieping: ophoging met 2,50 m over een diepte van 7,50 m
- Rechtse scheimuur/Krommewal 92
 - 2^e verdieping: ophoging over van 2 m hoog over een diepte van 14 m, tot een totale bouwhoogte van ca. 10 m boven het trottoirpeil

De meergezinswoning biedt ruimte aan 8 appartementen (bovenliggende verdiepingen) en 2 kantoorruimten (gelijkvloers). Verder wordt er op het gelijkvloers een onderdoorgang (privatief) voorzien naar het achterliggende private binnengebied, een fietsenberging en een autolift naar de kelder. In de kelder is ruimte voor 8 autostaanplaatsen (waarvan 1 toegankelijke), een fietsenberging, bergingen behorende bij de woonunits en een afvallokaal.

De autostaanplaatsen zijn voorzien voor het algehele project (12 woonunits en kantoren) en niet enkel voor de units in de meergezinswoning.

De 1^e en 2^e verdieping zijn identiek en voorzien een 1 slpk-, 2 slpk- en 3 slpk-appartement. Op de teruggetrokken laag bevinden er zich twee 2 slpk-appartementen. De gemiddelde netto vloeroppervlakte bedraagt 104,36 m² (kleinste bedraagt 69,50 m² en grootste 138,75 m²). Elke unit is voorzien van een eigen privatieve buitenruimte in de vorm van een terras. De daken, m.u.v. de terraszones en zone voor technieken, worden aangelegd als groendaken (buffercapaciteit > 50 l/m²).

Verder wordt er een hemelwaterput (30.000 liter) en septische put (10.000 liter) voorzien voor dit gebouw. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de gemeenschappelijke infiltratieput (in de vorm van een wensput). Deze infiltratievoorziening is gelegen in de privatieve buitenruimte (zie ook 5/ Aanleg private gemeenschappelijke groenzone).

3/ Eengezinswoning – Speldenstraat

Een nieuwbouw eengezinswoning bestaande uit 3 bovenliggende verdiepingen (waarvan 1 teruggetrokken) met een privatieve tuin. Dit gebouw is toegankelijk via de Speldenstraat.

De woning wordt opgetrokken uit 3 bouwlagen waarvan 1 teruggetrokken t.o.v. de voor- en achtergevel. De totale bouwhoogte bedraagt 10,55 m (t.o.v. het trottoirpeil), de kroonlijst van de 3^e bouwlaag ligt ca. 2,25 m lager.

De bouwdiepte op het gelijkvloerse niveau bedraagt 12,70 m. De 1^e verdieping volgt hetzelfde bouwvolume langsheen de linkse perceelgrens, langsheen de rechtse bedraagt de bouwdiepte 10,72 m (wat 2 m dieper is dan de rechtse aanpaler). De 2^e verdieping wordt 3,60 m achter de rooilijn/bouwlijn voorzien en heeft een diepte van 7,12 m. Hierdoor komt de achtergevel van deze bouwlaag gelijk te liggen met de achtergevel van de teruggetrokken 2^e bouwlaag (2 m dieper dan de rechtse aanpaler).

Deze nieuwbouw brengt wijzigingen mee aan de perceelsgrenzen:

Noot van de OA: Bij het beschrijven van de aanpassingen van de scheimuren werd een abstractie gemaakt van de tussensituatie (na sloop en voor het nieuwbouwvolume). De ophogingen van de scheimuren zijn beschreven t.o.v. de bestaande toestand, en niet t.o.v. de toestand na sloop.

- Linkse scheimuur/Speldenstraat 13
 - o 3^e verdieping: ophoging van 2 m hoog over de totale diepte van het teruggetrokken volume (7,15 m), tot een bouwdiepte van 10,72 m achter de rooilijn
- Rechtse scheimuur/Speldenstraat 19
 - o 3^e verdieping: ophoging van 2 m hoog over een diepte van 2 m, tot een bouwdiepte van 10,72 m achter de rooilijn

Er wordt een eengezinswoning voorzien bestaande uit 4 kamers (waarvan 1 polyvalente op de 2^e verdieping). Op het gelijkvloers is aan de straatzijde ruimte voor een bureau en een fietsenberging, horende bij de woning.

Achteraan de woning bevindt zich een privatieve tuin (50 m²).

Vanuit deze tuin is er een toegang naar het achterliggende binnengebied en van hieruit naar de ondergrondse parkeergarage (zie ook 5/ Aanleg private groenzone).

De platte daken worden afgewerkt als een groendak (buffercapaciteit > 50 l/m²)., m.u.v. het dak aan de straatzijde (omwille van het teruggetrokken volume). Dit dak wordt aangewend als een terraszone, de balustrade is opgebouwd uit een borstwering die doorloopt als kroonlijst. De kleine groene daken aan de achtergevel (1^e en 2^e verdieping) worden afgebakend met een balustrade.

Verder wordt er een hemelwaterput (5.000 liter) en septische put (1.500 liter) voorzien voor deze woning. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de gemeenschappelijke infiltratieput (in de vorm van een wensput). Deze infiltratievoorziening is gelegen in de privatieve buitenruimte (zie ook 5/ Aanleg private gemeenschappelijke groenzone).

4/ Drie grondgebonden ééngesinswoningen – binnengebied - Krommewal

Drie grondgebonden nieuwbouw ééngesinswoningen bestaande uit 2 bouwlagen met een privatieve tuin en terras. Deze units zijn toegankelijk via privatieve binnenruimte (toegankelijk via Krommewal).

De woningen worden opgetrokken uit 2 bouwlagen. De totale bouwhoogte bedraagt ca. 7 m (t.o.v. het maaiveld). De volumes worden ingeplant tegen de scheimuur van de achtergebouwen van Speldenstraat 1-5 (te behouden volume) en springen 4 m in t.o.v. de perceelsgrens langsheen De Leie, hierdoor ontstaat er een groenbuffer langsheen deze groenklimaatas. Elke woning heeft een breedte van ca. 6 m en diepte van gemiddeld 13,30 m. De woningen zijn opgevat als rijwoningen, m.u.v. de woning op de hoek die deels grenst aan de nieuwe openbare groenzone. Omwille van de perceelsvorm, de nieuwe groenzone en behoud van afstand tot de achterste perceelsgrens zijn de woningen licht geschrinkt t.o.v. elkaar. Er wordt afstand gehouden tot de achterste perceelsgrens met minimaal 8,60 m en maximaal 10,75 m. Het gelijkvloerse bouwvolume wordt doorgetrokken in de 1^e verdieping waardoor er tot een compact geheel wordt bekomen.

De nieuwbouw volumes passen zich volledig in, in de bestaande scheimuur met Speldenstraat 1-5. Er zijn worden geen wijzigingen aan de perceelsgrenzen voorzien.

Er worden in totaal 3 grondgebonden ééngezinswoningen voorzien die elk een identieke planopbouw hebben (3 kamerwoningen). Elke woning is voorzien van een privatieve buitenruimte (gesitueerd naar de woningen in de Speldenstraat) van minimum 35 m² (hoekpand) tot 60 m². De woningen zijn toegankelijk via een poortje in de tuinmuur tussen de privatieve tuin en privatieve gemeenschappelijke buitenruimte. Enkel de hoekwoning heeft een voordeur die rechtstreeks uitgaat op de gemeenschappelijke buitenruimte. Verder heeft elke woning nog een terrasruimte gericht naar de groenklimaatas (De Leie) met een oppervlakte van ca. 6 m². Deze terrassen komen op de nieuwe grens te liggen met het openbaar domein.

Via de tuinzone is er de toegang naar de gemeenschappelijke binnentuin en van hieruit naar de ondergrondse parkeergarage en fietsenbergingen. De fietsenstallingen van deze woningen worden voorzien in de stalling van de meergezinswoning.

De platte daken worden afgewerkt als deels groendak en deels plat dak (i.f.v. hergebruik hemelwater).

Verder wordt er, per woning, een hemelwaterput (5.000 liter) en septische put (1.500 liter) voorzien voor. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de gemeenschappelijke infiltratieput (in de vorm van een wensput). Deze infiltratievoorziening is gelegen in de privatieve buitenruimte (zie ook 5/ Aanleg private gemeenschappelijke groenzone).

5/ Aanleg private gemeenschappelijke groenzone

Het ontwerp opent het binnengebied in twee groenzones: een publieke en een private.

De private zone fungeert als inkom voor de rijwoningen en als gedeelde tuin voor bewoners van zowel de rijwoningen als de appartementen. Ook aanpalende gebouwen kunnen indien gewenst toegang krijgen.

In het private deel zorgen minimale paden voor bereikbaarheid van woningen, fietsenstalling en autoparking. Een cirkelvormig stapelmuurtje met valbeveiliging omringt de

infiltratievoorziening, die regenwater tijdelijk opvangt en overstort naar de Leie. Het muurtje dient ook als zitelement.

Het openbaar domein sluit aan op het pad langs de Leie; het private domein op de vloerpasssen van de nieuwe gebouwen. Een natuurstenen muurtje van 70 cm markeert de grens tussen beide, vormt een zachte afscheiding en behoudt het zicht op de Leie. Een poortje in het muurtje biedt toegang voor onderhoud en kan 's nachts afgesloten worden. Extra beplanting versterkt de visuele grens.

De site is enkel toegankelijk voor voetgangers via semi-verharde paden. Fietzers en gemotoriseerd verkeer zijn niet toegelaten. Fietsen van bewoners kunnen in een afsluitbare stalling onder het appartementsgebouw geplaatst worden.

6/ Aanleg openbare groenzone

In het binnengebied wordt een groenlast van 20m² opgelegd per bijkomende woonentiteit die voorzien wordt langsheen de Krommewal, de Speldenstraat en het binnengebied.

Voor de 12 woonentiteiten die voorzien worden, wordt bijgevolg minimaal 240m² openbaar groen gevraagd. Dit openbaar groen wordt in eerste instantie uitgewerkt als een groene buffer tussen de woningen en het bestaande park langs de Leie. Deze groene buffer betekent eveneens een verbreding van de groenklimaatas, een uitbreiding van het Thematisch RUP GROEN.

Het openbaar groen wordt deels dieper in het bouwblok doorgetrokken, waardoor een introverte, groene long ontstaat voor de buurt. De zone wordt beplant met wilde kruiden, stinzenplanten, lage heesters en transparante hoogstammen, wat zorgt voor een onderhoudsarme en ecologisch waardevolle uitbreiding van de Leie-oever.

De volledige groenzone van minstens 240 m² wordt kosteloos overgedragen aan de stad. Deze groenzone zal toegankelijk worden gemaakt (voor het onderhoud van deze zone door de stad) via de onderdoorgang onder de meergezinswoning zijde Krommewal.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) individuele warmtepompen voor de woningen, appartementen en kantoren klasse 3 Nieuw	104 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 27/07/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van servicestation. (Litt. K-42-64)

* Op 10/05/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van benzinestation en het bijbouwen van 2 appartementen op de eerste bovenverdieping (aanvullende bouwaanvraag bij de vroegere vergunning litt. k-42-64). (Litt. K-11-65)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 06/06/2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend nadat er, op vraag van de omgevingsambtenaar, een aangepaste plannenset werd opgevraagd. Dit omdat de, toenmalige, officiële PIV onduidelijk was over de aanpassingen aan de scheimuren. Dit wijzigingsverzoek werd aanvaard en de hiermee samenhangende projectinhoudversie (PIV 5) is de finale versie van deze omgevingsvergunningsbeslissing.

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

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

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

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

De wijzigingen komen niet tegemoet aan de eerdere bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en brengen daarnaast een mogelijke schending van de rechten van derden met zich mee als ze niet opnieuw aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Een tweede openbaar onderzoek is dus vereist. Dit brengt een termijnverlenging van 60 dagen met zich mee. Het wijzigingsverzoek werd aanvaard op 13 juni 2025.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal op het Omgevingsloket na te lezen.

4.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 april 2025 onder ref. 065853-004/MLE/2025: (zie integraal advies op het omgevingsloket)

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De wanden van de fietsenberging op het gelijkvloers van de meergezinswoning hebben EI30 en de deuren van de fietsenberging hebben EI1 30.*
- *De deuren van de tellerlokalen in de meergezinswoning op -01 moeten brandwerende deuren EI1 30 zijn.*

- De brandwerende deur van het afvallokaal op -01 in de meergezinswoning met EI1 60 hebben ipv EI1 30.
- De parking moet beveiligd worden met een sprinklerinstallatie.

4.2. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 april 2025 onder ref. 5000095145:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

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>

4.3. De Vlaamse Waterweg

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 30 april 2025 onder ref. omv-2024162313 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Speldenstraat 15 in Gent (44802B0337/00T000, 44802B0337/00W000, 44802B0337/00Y000) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

** Het lozingspunt (buis) van de noodoverstort vanuit de wadi mag niet uit de oever uit steken of enige hinder veroorzaken aan de scheepvaart.*

** Voor de aanleg van het lozingspunt dient een Aanvraag inname domein verkregen worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen>). De resultaten van de uitgestelde infiltratieproeven dienen ten laatste bij deze aanvraag ter beoordeling voorgelegd te worden. De werken mogen pas starten als ook de domeinvergunning is verkregen.*

** Gezien de aanvraag de bouw van nieuwe ondergrondse constructies omvat (parkeergarage met een oppervlakte van 302,42 m² en een diepte van ca. 3,5 m), is het mogelijk dat er nadelige effecten optreden. Gelieve voor dit aspect de bevoegde instantie, zijnde de VMM, Dienst Grondwater, te contacteren voor eventueel advies.*

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Voor de aanleg van het lozingspunt dient een Aanvraag inname domein verkregen worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen>). Verder mag het lozingspunt niet uit de oever steken of enige hinder veroorzaken aan de scheepvaart.

2. Watertoetsadvies

Noot van de OA: Zie hoofdstuk 6 'WATERPARAGRAAF'

2. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

1. gewijzigd overstromingsregime

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

2. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Noot van de OA: Zie hoofdstuk 6 'WATERPARAGRAAF'

3. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

4. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Gezien de aanvraag de bouw van nieuwe ondergrondse constructies omvat (parkeergarage met een oppervlakte van 302,42 en een diepte van ca. 3,5 m), is het mogelijk dat er nadelige effecten optreden. Gelieve voor dit aspect de bevoegde instantie, zijnde de VMM, Dienst Grondwater, te contacteren voor eventueel advies.

5. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

4.4. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 11 april 2025 onder ref. AD-25-306:

Drinkwater

M.b.t. het slopen/verbouwen 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.

De meergezinswoning (kant Krommewal) en de eengezinswoning (kant Speldenstraat) kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Om de andere drie grondgebonden woningen gelegen in de tweede bouwlijn aan te sluiten op het bestaand drinkwaterdistributienet en het in deze verkaveling als private woonerf wordt bekeken is het onderstaande van toepassing:

De wegenis/toegang en buitenruimte van de verkaveling/woonproject wordt niet overgedragen naar het openbaar domein. Op de grens van het openbaar met het private domein en op het private domein zal een toegankelijke meterput worden voorzien voor de plaatsing van een hoofdwatmeter. De eigendomstitel van de drinkwaterdistributieleiding en aftakkingen op het private domein blijft in private handen.

De aanliggende woongelegenheden worden individueel bemeterd. De watermeters zijn eigendom van Farys. De private installaties moeten cfr. het Algemeen en Bijzonder Waterverkoopreglement worden gekeurd.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de reconversie van een bouwblok tot een gemengd project bestaande uit een meergezinswoning met 8 appartementen en 2 kantoren, 3 grondgebonden woningen, een eengezinswoning en een binnengebied met deels privaat en deels aan de stad Gent over te dragen openbaar groen.

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:

De aanvraag betreft de reconversie van een bouwblok gelegen tussen de Krommewal, de Speldenstraat en de Leie tot een gemengd project bestaande uit een meergezinswoning met 8 appartementen en 2 kantoren, 3 grondgebonden woningen, een eengezinswoning langs de Speldenstraat en een binnengebied met deels privaat en deels aan de stad Gent over te dragen openbaar groen.

De aanvraag omvat ook de afbraak van een aantal bestaande gebouwen en het wegnemen van bestaande verharding

ADVIES OP DE PLANNEN BOUWAANVRAAG MEERGEZINSWONINGEN

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Rioleringsplan:

DWA-stelsel

- * elke grondgebonden woning wordt voorzien van een septische put van 1 500l, dit is niet correct, deze dient minimaal 2000l te bedragen*
- * de woningen in de speldenstraat is voorzien van een septische put van 1 500l, dit is niet correct, deze dient minimaal 2000l te bedragen*
- * de meersgezinswoning aan de Krommewal 93 is voorzien van een septische put van 10 000l. de dimensionering van deze put ontbreekt in het dossier. Tevens is het aantal IE niet vermeld op het plan dit dient verduidelijkt te worden.*

RWA-stelsel

Het herbruik van het regenwater is niet aangeduid op de plannen.

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi op het rioleringsplan:

- * maaiveldpeilen*
- * bodempeil: -*
- * overstortpeil noodoverloop*

De overloop van de regenwaterput wordt best gravitair voorzien naar de infiltratievoorziening.

De totale aangesloten dakoppervlakte op de infiltratievoorziening ontbreekt op de plannen. Tevens is niet vermeld hoeveel de nodige infiltratievolume en infiltratieoppervlakte moet zijn en hoeveel infiltratievolume en infiltratieoppervlakte er voorzien is.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Er zijn geen grondwaterpeil metingen toegevoegd aan het dossier. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijks grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

In de nota is een grondwaterstand vermeld, maar het is niet duidelijk hoe deze bepaald is. Bijgevolg mag de private infiltratievoorziening niet dieper dan 0.50 m voorzien worden. Dit is niet zo opgenomen in het dossier: diepte infiltratievoorziening -1.06 m

Noot van de OA: Via peilbuismetingen werd aangetoond dat de hoogste grondwaterstand diep genoeg zit voor de diepte van 85 cm van de infiltratievoorziening. Er dienen nog infiltratieproeven te gebeuren na de sanering. De resultaten hiervan moeten voor beoordeling gemeld worden. (zie ook advies Vlaamse Waterweg)

Infiltratie:

Het rapport infiltratiemetingen ontbreekt in het dossier. het is onduidelijk of infiltratie wel mogelijk is.

Overloop infiltratievoorziening moet boven de GHG gelegen zijn.

De aansluiting van de overloop van de infiltratievoorziening wordt rechtstreeks voorzien in de Leie, na goedkeuring van De Vlaamse Waterweg. De retributie betaling is hierbij een last van de eigenaars en niet voor Stad Gent / Farys/

Conclusie RWA-ontwerp:

Het is niet duidelijk of infiltratie wel mogelijk is wegens ontbreken van grondwaterpeilmetingen en infiltratie metingen. Volgens de GSVH 2023 mag een infiltratievoorziening enkel dieper dan 0.50 m voorzien worden als dit gestaafd wordt dmv metingen.

Het voorzien van muren als afbakening van de infiltratievoorziening maakt infiltratie langs de zijwanden ook niet mogelijk. Op basis van dit ontwerp is het niet duidelijk of de voorzien infiltratievoorziening wel degelijk als infiltratievoorziening kan beschouwd worden.

Gezien de lozing van de overloop van deze voorziening rechtstreeks aansluit op de Leie zal Farys het advies van De Vlaamse waterwegen en de milieudienst volgen indien zijn dit als een goed ontwerp beschouwen.

Noot van de OA: De Vlaamse Waterweg adviseert de aansluiting van de overloop op de Leie gunstig. Zie hierboven, punt 3.3.

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".

Dit nieuwe stukje groen strekt zich uit voor de volledige breedte van het perceel aan de zijde van de Leie en maakt de verbreding mogelijk van de Groenklimaatas die loopt langs de Leie.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd inzake de private gebouwen

** de bestaande aansluiting in de speldenstraat dient voor de woning in de speldenstraat te worden herbruikt*

** de beslaande aansluiting in de Krommewal dient voor de meersgezinswoning in de Krommewal te worden herbruikt*

** er dient steeds graviatair te worden aangesloten op het openbaar huisaansluitputje. Thv Kromme wal wordt een pompstation voorzien. De persleiding hiervan mag niet aansluiten op het openbaar huisaansluitputje*

** de overloop van de private infiltratievoorziening dient rechtstreeks te lozen in De Leie. Thv perceel zou reeds een bestaand lozingspunt moeten voorzien zijn. Goedkeuring van de Vlaamse Waterweg is noodzakelijk*

4.5. Vlaamse Vervoersmaatschappij – De Lijn

Gunstig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn afgeleverd op 16 juli 2025.

4.6. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 14 maart 2025 onder ref. JMS 641996:

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.

4.7. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 13 maart 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 81 10 - cbs@wyre.be.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

[Aanpassingswerken | wyre](#)

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

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 2.9 Maximale breedte van de oprit en aantal opritten; *Per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg.*

Bij nieuwbouw, al dan niet na sloop, bij grondige verbouwingswerken en bij aanpassingen van de omgevingsaanleg op privaat terrein zijn deze voorschriften van toepassing en kan het aantal opritten of de breedte ervan ter hoogte van de rooilijn dus worden beperkt op basis van deze verordenende voorschriften.

Toetsing: voorwaarde: In de bestaande toestand zijn er twee opritten naar het openbaar domein. In de nieuwe toestand wordt slechts 1 oprit functioneel behouden, de linkse. De rechtse oprit zal worden verwijderd (zie **opmerkingen**). De linkse oprit mag behouden blijven en

zal worden beperkt met een maximum breedte van 3 meter op het openbaar domein (zie **bijzondere voorwaarde**).

Artikel 5.5 Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling: *De fietsparkeerplaatsen voor bewoners worden ondergebracht in één of meerdere fietsenbergingen. Een fietsenberging voor bewoners is overdekt en afsluitbaar en vlot bereikbaar en goed toegankelijk vanop de openbare weg. De fietsenberging kan individueel of collectief zijn. De totale benodigde oppervlakte kan ook opgedeeld worden in meerdere collectieve fietsenbergingen. Als de fietsenberging niet op maaiveldniveau komt, dan zijn maatregelen nodig die een vlotte en veilige bereikbaarheid voor de fietser garanderen.*

Toetsing: voorwaarde: Er wordt een deel van het fietsparkeren in de kelder voorzien. In de nota wordt het volgende aangegeven: *“bij uitval van de autolift er kan gebruik gemaakt worden van de (personen) lift van het gebouw”*. Echter wordt opgemerkt dat de personenlift te klein is om als fietslift te fungeren, deze voldoet niet aan de minimumvereisten. Hierdoor wordt geoordeeld dat de ondergrondse fietsenberging niet voldoende bereikbaar werd ontworpen.

Volgens de nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen moet er ofwel gekozen worden voor (1) een befietsbare helling ofwel voor (2) een luie trap in combinatie met een fietslift. Echter is een luie trap hier ruimtelijk niet inpasbaar, en kunnen we voor dit project akkoord gaan met een tweede lift op voorwaarde dat deze wel voldoende groot is voor een gewone fiets.

De personenlift moet vergroot worden zodanig dat deze ook comfortabel gebruikt kan worden met een fiets. Het voorzien van een lift die ook buitenmaatse fietsen kan vervoeren is niet nodig, wel moet er een lift worden voorzien met een diagonaal van iets meer dan 2 meter (voor een gewone fiets wordt een lengte van 2 meter gerekend). Dit impliceert ook dat de fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien moeten worden op het maaiveldniveau in plaats van op verdieping -1, aangezien de (personen)lift te klein is voor buitenmaatse fietsen.

Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

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.

De aanvraag omvat een meergezinswoning met toegangsdeuren op meer dan 2 niveaus en met minstens 6 entiteiten waardoor de verordening cfr. art. 5 van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben.

De ontworpen meergezinswoning is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeentewegen.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 15/01/2025 met referentienummer 320022 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

ID nota: 32022: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/32022>

5.6. Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 (GPB)

Deze aanvraag valt onder de categorie "groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 2°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 2 bescheiden woningen (20% van 12, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied (VCW art. 5.101, §4).

Bij een realisatie van het bescheiden woonaanbod door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de bescheiden woningen elk niet groter zijn dan (VCW, art. 1.3, §1, 3°):

- 550 m³ voor eengezinswoningen;
- 240 m³ voor appartementen of andere types woningen met één of twee slaapkamers;
- 290 m³ voor appartementen of andere types woningen met drie of meer slaapkamers.

Indien de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1.048/695) + 20% = € 90.475 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2024).

Het project omvat heel wat wooneenheden die aan deze normen voldoen. Zo voldoen de 2 éénslpk-appartementen (< 240 m²) en de 3 grondgebonden woningen (< 550 m³).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

Er zal dus als voorwaarde worden opgelegd om een aankoopoptie voor 2 bescheiden woningen te verlenen alvorens gebruik te maken van de vergunning (ontwerp eerst voorleggen aan Dienst Wonen via wonen.omgevingsvergunning@stad.gent).

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel 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. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Project

De totale horizontale dakoppervlakte bedraagt 510,82 m² (dit is de horizontale dakoppervlakte waarbij de oppervlakte van de groendaken reeds gedeeld is door twee). Er worden 4 ééngezinswoningen opgericht met een horizontale dakoppervlakte van < 80 m². Elke woning krijgt een hemelwaterput van 5.000 liter (totaal volume: 20.000 liter). Verder wordt er een appartementsgebouw (8 wooneenheden) opgetrokken volledig voorzien van groendak m.u.v de terrassen met een oppervlakte van 78,28 m² die worden aangesloten op een hemelwaterput van 30.000 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletspoeling, wasmachines en buitenkranen. De hemelwaterputten met een totaal volume van 50.000 liter heeft een noodoverloop naar een pompput die het water stuurt naar de infiltratiezone die de vorm krijgt van een wensput. De aangelegde verhardingen wateren maximaal af naar de omliggende groenaanleg, 15,78 m² van de verharding wordt nog aangesloten op de infiltratievoorziening. Daarmee is een afwaterende oppervlakte van 166,60 m² in rekening te brengen voor de dimensionering van de infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening heeft een infiltratieoppervlak van 13,85 m² en een volume van 5600 liter. De voorziening heeft een diepte van 85 cm. Peilbuismetingen wijzen op een maximale grondwaterstand tussen de 6,00 en 6,10 mTAW. Op de terreinen werd een historische vervuiling vastgesteld, de bodemattesten van OVAM werden toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. De sanering van de terreinen dient nog te gebeuren.

Hemelwaterputten

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er hemelwaterputten aanwezig zijn met een totaal volume van 50.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en aanleg van groendaken met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter/m²) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid).

Groendaken

Alle groene daken hebben een opslagcapaciteit van 50-80 liter/m².

Infiltratie

De overloop van de hemelwaterputten zijn aangesloten op een collectieve infiltratievoorziening waarvan de dimensionering voldoet aan het gevraagde infiltratieoppervlak en volume. Via peilbuismetingen werd aangetoond dat de hoogste grondwaterstand diep genoeg zit voor de diepte van 85 cm van de infiltratievoorziening. Bij infiltratievoorzieningen dieper dan 50 cm onder het maaiveld dienen infiltratieproeven te worden uitgevoerd, wegens de aanwezige verontreiniging in de bodem werden deze nog niet uitgevoerd en zullen deze genomen worden na de sanering van het projectgebied. De resultaten hiervan dienen voor beoordeling gemeld te worden ten laatste bij de aanvraag voor vergunning inname domein noodzakelijk voor het lozingspunt bij De Vlaamse Waterweg nv.

Ondergrondse constructies

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

6.3. Conclusie

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

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn

- *Het lozingspunt (buis) van de noodoverstort vanuit de wadi mag niet uit de oever uit steken of enige hinder veroorzaken aan de scheepvaart.*
- *Voor de aanleg van het lozingspunt dient een Aanvraag inname domein verkregen worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen>). De resultaten van de uitgestelde infiltratieproeven dienen ten laatste bij deze aanvraag ter beoordeling voorgelegd te worden. De werken mogen pas starten als ook de domeinvergunning is verkregen.*
- *Gezien de aanvraag de bouw van nieuwe ondergrondse constructies omvat (parkeergarage met een oppervlakte van 302,42 m² en een diepte van ca. 3,5 m), is het mogelijk dat er nadelige effecten optreden. Gelieve voor dit aspect de bevoegde instantie, zijnde de VMM, Dienst Grondwater, te contacteren voor eventueel advies.*

7. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart

Er is geen waardevol groen aanwezig.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

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

Afvalwater

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

Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 maart 2025 tot en met 17 april 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **6 bezwaarschriften** ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 20 juni 2025 tot en met 19 juli 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Schade aan de woning: Tijdens eerdere werken in de straat ontstonden er barsten en muren en vloeren van de bezwaarschrijver. Gezien de schaal van het project en de geplande ondergrondse boringen wordt er gevreesd voor gelijkaardige of ernstigere schade. Ook bij de afbraakwerken bestaat er een risico van beschadiging van het platte dak door vallend puin. De bezwaarschrijver wenst dat er hiermee rekening wordt gehouden en verzoekt een duplicaat van het verzekeringsattest van zowel de bouwheer als aannemer.

Eenzelfde vraag wordt gesteld over het voorzien van de kelder van de meergezinswoning die aansluiting vindt bij bestaande bebouwing. Zo wordt gevraagd hoe de bestaande fundamenteën van de woning verstevigd zullen worden en hoe de risico's zullen worden vermeden.

2/ Bouwhoogte – Bezwaar tegen vierde bouwlagen: Het ontwerp voorziet vier bouwlagen, wat leidt tot een aanzienlijke vermindering van lichtinval en bezonning voor de tegenoverliggende appartementen. Dit heeft een negatieve impact op de woonkwaliteit en vormt een aantasting van het genotsrecht van de eigenaar/bezwaarschrijver.

Volgens de geldende voorschriften bevindt het project zich in kerngebied *Score 1 Lijst B*, waar twee tot drie, max vier bouwlagen zijn toegestaan. Een vierde bouwlaag is slechts uitzonderlijk mogelijk, mits voldaan wordt aan specifieke voorwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In dit geval wordt daar onvoldoende aan voldaan.

Het behouden van de kroonlijsthoogte van het linker pand over de volledige breedte van het perceel lijkt dan ook logisch en wenselijk.

Ook werd bij de aankoop van de woning aan de bezwaarschrijver meegedeeld dat een eventuele heropbouw op het betrokken perceel beperkt zou blijven tot drie bouwlagen.

Tot slot wordt opgemerkt dat de geplande bouwhoogte het zonlicht op het (professioneel gebruikte) terras van de bezwaarschrijver gedeeltelijk zal blokkeren, vooral in de tussenseizoenen. Ook het algemene daglicht in de straat – en dus in de winkelruimte van de bezwaarschrijver – zal hierdoor aanzienlijk afnemen. Verzocht wordt hiermee rekening te houden en de bouwhoogte aan te passen.

3/ Context – Onvoldoende aansluiting bij bestaande architectuur: Het project houdt onvoldoende rekening met de bestaande architecturale context. Het ontwerp stelt een vrij massieve constructie voor met vier bouwlagen, die niet aansluit bij het huidige straatbeeld.

Het vormt bovendien een duidelijke visuele breuk, zowel qua hoogte als architecturale stijl. Dit zichtbaar ten opzichte van de aangrenzende panden aan de Ottogracht en de eengezinswoning aan de Leie. De geplande vierde verdieping – zelfs indien teruggetrokken – verstoort de harmonie van de omgeving en draagt niet bij aan een samenhangend straatbeeld.

4/ Privacy – Bezorgdheid over inkijk en verlies aan privacy: Door de hoogte van de geplande constructie wordt er gevreesd voor een inbreuk op de privacy. Zo zal er namelijk inkijk mogelijk zijn naar het eigen terras op de eerste verdieping en inkijk via de bestaande lichtkoepel van bezwaarschrijver. Met de toevoeging van een vierde bouwlaag lijkt het de bezwaarschrijver niet langer mogelijk om de privacy te garanderen. De verhoogde inkijk vanuit hogere verdiepingen zou een aanzienlijke impact hebben op het privégebruik van deze buitenruimte.

5/ Hinder – technieken: De bezwaarschrijver wilt weten dat als er een warmtepomp wordt voorzien welke maatregelen er worden getroffen om het lawaai en trillingen hiervan te vermijden.

6/ Groendak: Het ontwerp (gevels en snedes) tonen een weelderig groendak met struiken aan. Op de doorsnede zie je een substraat van enkel 10 cm dik, voor dergelijke begroeiing is dit onvoldoende, conform de bezwaarschrijver. Zal de begroeiing dan afwijken van de beelden of zal het pakket verdikken, is de vraag van de bezwaarschrijver. Verder worden er ook enkele vragen gesteld i.v.m. waterafvoer en onderhoud van het groendak.

7/ Gemeenschappelijke muur: De plannen tonen aan dat de bestaande muren en een schouw afgebroken worden op tot de perceelsgrens. Bezwaarschrijver heeft hierover vragen m.b.t. stabiliteit en of dit wel effectief mogelijk is. In het bezwaarschrift worden specifieke vragen gesteld over hoe de dakranden en muren zullen worden afgewerkt. Ook wordt de vraag gesteld hoe de vrijgekomen scheimuren (na de sloop van de gebouwen) afgewerkt (waterdicht worden gemaakt) zullen worden en of deze hersteld worden waar nodig.

8/ Sanering: In het bezwaarschrift worden verschillende vragen gesteld over de sanering (diepte, soort vervuiling, etc.) en of er maatregelen worden getroffen om de stabiliteit van de omliggende bebouwing te garanderen.

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

1/ Schade aan de woning: Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

2/ Bouwhoogte – Bezwaar tegen vierde bouwlaag:

Schaduw/zonlicht: Wanneer de schaduwlijnen worden uitgezet (45° lijnen) op de snede geeft dit een schaduwvlak van 11,50 m voorbij de rooilijn. Tussen het nieuwe wooncomplex in de Krommewal en het bestaande appartementsgebouw aan de overkant van de straat is een

afstand van ca. 22 m. De nieuwe meergezinswoning zal geen slagschaduw genereren op dit gebouw aan de overkant.

Bouwhoogte: Het ontwerp voorziet inderdaad in 3 bouwlagen, afgewerkt met een deels teruggetrokken 4^e bouwlaag. Zo wordt er afstand gehouden van de rooilijn, achtergevel en rechteraanpaler. Hierdoor valt de teruggetrokken 4^e bouwlaag binnen het theoretische dakvlak, zoals ook beschreven staat in de visienota van Ruimte voor Gent. Daarnaast biedt het volume ook uitbreidingsmogelijkheden voor het linker aanpalende pand dat tegen deze teruggetrokken laag kan aanbouwen. Zo houdt het nieuwe volume rekening met de bestaande bebouwing, de omgeving en het gewenste toekomstbeeld van deze site.

3/ Context – Onvoldoende aansluiting bij bestaande architectuur: Een context in de straat is ruimer te bekijken dan enkel de aanpalende woningen. Zo is het complex aan de overkant een gebouw met 5 volwaardige en een 6^e teruggetrokken bouwlaag. De architecturale context aan de Ottogracht en langs de Leie wordt bovendien gekenmerkt door grote variatie in stijlen, hoogtes en typologieën. Het straatbeeld is eerder gelaagd dan homogeen, wat typisch is voor historische binnensteden. Binnen dit heterogene geheel draagt het voorgestelde project bij aan de stedelijke diversiteit. Het ontwerp is eigentijds, maar bouwt verder op herkenbare elementen uit de omgeving zoals ritmiek, materialiteit en verticale geleding, en streeft naar een hedendaagse interpretatie van traditionele stedelijke architectuur. Het ontwerp is zorgvuldig en doordacht opgevat, met grote aandacht voor de bestaande context en de dynamiek van het straatbeeld. De architectuur is niet massief of monolithisch, zoals gesteld, maar integendeel geritmeerd, geleed en rijk gedetailleerd opgebouwd. Deze geleding en detaillering zorgen voor een leesbaar en genuanceerd gevelbeeld, dat subtiel inspeelt op de schaal, proportie en materialiteit van de omgeving. Wat betreft de materiaalkeuze sluit het ontwerp aan bij de historische baksteentraditie die op meerdere plekken in de omgeving zichtbaar aanwezig is. De onmiddellijke buur aan het water is een treffend voorbeeld van deze bakstenen architectuur. De toepassing van baksteen in het ontwerp versterkt bijgevolg de samenhang met het bestaande straatbeeld en draagt bij aan de tactiliteit en duurzaamheid van de architectuur.

4/ Privacy – Bezorgdheid over inkijk en verlies aan privacy: Het ontwerp werd opgesteld conform de voorschriften vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Zo wordt er voldoende afstand gehouden tot de naastliggende percelen. Daarnaast wordt ook geoordeeld dat de geplande ontwikkeling zich richt naar het eigen perceel waardoor de beschreven inkijk van deze aard is dat deze verwaarloosbaar, of zelfs nihil, is. Zo is er geen inkijk mogelijk in de bestaande lichtkoepel of het terras op de 1^e verdieping omwille van afstand en de bestaande en nieuwe scheimuren. Er wordt geoordeeld dat de privacy van de aanpalers niet in het gedrang komt omwille van voorliggende aanvraag.

5/ Hinder – technieken: De aanvraag voorziet in een milieulijk waarbij er warmtepompunits worden voorzien op de daken (zie ook de dakenplannen). Deze bevinden zich centraal op het dak en hebben een vermogen van 104 kW. Het aspect geluidshinder wordt verder besproken bij de omgevingstoets (milieu-hygiënische en veiligheidsaspecten, warmtepompen, aspect geluid). Indien er voldaan wordt aan de toepassende Vlarengeluidsnormen wordt geen geluidshinder verwacht afkomstig van de technische installaties.

6/ Groendak: Het ontwerp voorziet in groendaken. De beplanting hiervan wordt niet stedenbouwkundig vastgelegd en is ook niet afdwingbaar. Enkel moet de buffercapaciteit minimum 50 liter/m² bedragen, zoals ook aangegeven in de omgevingsaanvraag.

7/ Gemeenschappelijke muur: De uitvoering van de afbraakwerken en de verdere afwerking vallen onder de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer, die gehouden zijn tot een correcte uitvoering volgens de regels van de kunst en met respect voor stabiliteit en waterdichtheid. De afwerking van vrijgekomen scheimuren dient in onderling overleg met de betrokken eigenaars te worden besproken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan geen uitspraak worden gedaan over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens; eventuele betwistingen over het statuut van een scheidingmuur (gemeen of niet) behoren tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbank. De nieuwe scheimuur moet rekening houden met de bestaande toestand, en zolang er geen aanpassing is aan het vergunde volume, de woonkwaliteit voldoende blijft en de uitvoering gebeurt volgens de regels van de kunst, wordt dit stedenbouwkundig als aanvaardbaar beschouwd.

8/ Sanering: Op de site werden meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd naar aanleiding van de voormalige garagewerkplaats op dit perceel (OVAM-dossier 28654). In het meest recente beschrijvende onderzoek (2022) werd een verontreiniging met minerale olie en BTEXN vastgesteld, zowel in het vaste deel van de bodem als in het grondwater, tot een maximale diepte van ca. 6 m-mv (bodem) en 13 m-mv (grondwater). Deze verontreiniging werd in dat onderzoek afgebakend en geëvalueerd. Hieruit bleek dat sanering noodzakelijk is. De sanering is tot op heden nog niet uitgevoerd.

In de aanvraag wordt hierover het volgende vermeld: *'Group Van Vooren zal i.o.v. de vorige eigenaars een bodemsaneringsproject opmaken dat aan OVAM zal worden voorgelegd ter goedkeuring. Na goedkeuring van het bodemsaneringsproject zullen de nodige financiële garanties worden gesteld t.a.v. OVAM waarna de eigenlijk sanering zal starten.'*

Voor de start van de werken moet de wijze van sanering beschreven worden in een BSP (bodemsaneringsproject). Hierin moet ook de impact van de maatregelen op de stabiliteit van de omliggende bebouwing worden geëvalueerd. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Sloop

In het algemeen kan gesteld worden dat de erfgoedwaarde van de gebouwen te beperkt is om behoud ervan voorop te stellen. Vanuit erfgoed oogpunt kan daarom akkoord gegaan worden met de sloop van de bestaande gebouwen.

Daarnaast is vanuit ruimtelijk stedenbouwkundig standpunt de sloop ook te verantwoorden. Op heden is de site voor 100% bebouwd en biedt het bestaand pand weinig mogelijkheden (behalve huidige functies). Ook is het volume langsheen de Krommewal beperkt (in vergelijking met de omgeving) waardoor de opportuniteiten op de site (qua bebouwing maar ook qua vergroening en ontpitting) onderbenut zijn.

Voor de realisatie van het project moeten geen bomen gerooid worden. De bestaande bomen op de site worden behouden en geïntegreerd in het landschapson ontwerp. Alle nodige maatregelen voor duurzaam behoud worden in het technisch dossier opgenomen. Ook

eventuele noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen moeten opgenomen worden. Deze maatregelen worden opgesteld door de extern bomendeskundige en voorbesproken met de Groendienst. De externe bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen.

Tijdens de sloopwerken moet specifieke aandacht besteed worden aan de bestaande bomen.

2/ Meergezinswoning – Krommewal

Het ontwerp voorziet een meergezinswoning (na de sloop van 3 woningen en een garage) bestaande uit 2 kantoren op het gelijkvloers en 8 appartementen op de verdiepingen. Verder wordt er een gemeenschappelijke fietsenberging en autostaanplaatsen voorzien op het gelijkvloers en in de kelder.

Programma

De stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen.

Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woongelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden.

De stad Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen.

Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk maar kunnen bijvoorbeeld nooit als dit betekent dat hiervoor een te beschermen eengezinswoning ($NVO < 220 \text{ m}^2$) verdwijnt. Indien dergelijke woning in een project gesloopt wordt, moet deze sowieso vervangen worden door een nieuwe woonentiteit die geschikt is voor gezinnen.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan 1.500 m^2 , niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen.

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 1
- Vraag 2: Buurt: score 0
- Vraag 3: Buren: score 1
- Vraag 4: Parkeren: score 1
- Vraag 5: Bouwlagen: score 0

- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1

De woningtypetoets geeft een score 4 aan, wat maakt dat op deze locatie geen voorkeur voor een bepaald woningtype bestaat. Daarnaast zijn er op deze locatie verschillende meergezinswoningen reeds in het straatbeeld en is de breedte aan de straatgevel dusdanig breed waardoor een grotere woontypologie mogelijk is.

De meergezinswoning is kwalitatief en biedt verschillende woontypologieën aan, daarnaast wordt elke woning ook voorzien van een privatieve buitenruimte die voldoende groot is.

Het voorzien van twee kantoren in de plint geeft een levendigheid aan de straatzijde. Verder is de Krommewal een zeer diverse straat met verschillende economische activiteiten. Deze verder aanvullen met kwalitatieve kantoorruimten wordt positief bevonden en draagt verder mee aan een verwevenheid van functies.

Het voorzien van de gemeenschappelijke auto- en fietsenstaanplaatsen langs deze straat, de Krommewal, wordt ook positief bevonden. Zo wordt er aangesloten op de drukkere straatzijde, i.p.v. langs de Speldenstraat.

Volume

Het stedenbouwkundig concept voorziet een bouwvolume van drie bouwlagen, aangevuld met een terugwijkende vierde laag aan de zijde van de Ottogracht. Deze terugliggende kroonlaag zorgt voor een geleidelijke visuele afbouw, waardoor het gebouw zich op een ingetogen en respectvolle manier in het straatbeeld voegt.

Het ontwerp sluit aan bij zowel de aanpalende als de omliggende bebouwing. Het volume past zich goed in de omgeving in, met een beperkte impact op de aanpalende gebouwen. Dit wordt bereikt door rekening te houden met de bestaande schaal en door ophogingen van de scheimuren tot een minimum te beperken.

Ook in het grondplan is er sprake van een zorgvuldige inpassing: er wordt groenruimte vrijgemaakt, wat bijdraagt aan de leefkwaliteit en het ruimtelijk karakter van de site. Bovendien blijft er toegang tot deze groenzone mogelijk voor de aanpalende bewoners, waardoor het ontwerp niet alleen ruimtelijk maar ook sociaal geïntegreerd is.

Mobiliteit

Bereikbaarheidsprofiel

De site bevindt zich binnen de R40 in het centrum. De Krommewal maakt deel uit van het stadsregionaal fietsnetwerk. Aan de projectsite (kant Krommewal) liggen bushaltes, daarnaast is de site op 1,5 km gelegen vanaf het station Gent-Dampoort.

De site is zeer goed bereikbaar via alle mobi mogelijkheden (te voet, fiets, auto, openbaar vervoer).

Parkeren

Auto

De site is gelegen in de rode zone waardoor er enkel een maximum aan autostaanplaatsen wordt opgelegd. Onder de meergezinswoning worden alle wagens van de hele projectsite (12 units) voorzien. Voor dit programma zijn in totaal 8 autoparkeerplaatsen voorzien (waarvan 1 toegankelijke), wat conform de parkeerrichtlijnen is.

Fiets

De fietsen van de hele projectsite (m.u.v. de woning in de Speldenstraat) worden voorzien in het volume aan de Krommewal. In totaal worden er 20 fietsen op het gelijkvloers en 24 fietsen in de kelder verdieping voorzien (waarvan in totaal 4 buitenmaatse).

Er worden in totaal voldoende fietsenstaplaatsen voorzien, echter is de lift naar de ondergrondse stalling onvoldoende groot (zie ook hoofdstuk 5.3 toetsing ABR). De lift moet worden aangepast zodanig dat de fietsen in de lift kunnen geplaatst worden (conform de parkeerrichtlijnen), dit heeft ook als gevolg dat de buitenmaatse fietsen enkel op het maaiveld kunnen worden gestald (wegens niet mogelijk in de lift te krijgen). Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

3/ Eengezinswoning – Speldenstraat

Het bouwen van een eengezinswoning (na de sloop van een magazijn en woning) bestaande uit 2 bouwlagen en een 3^e teruggetrokken laag.

Programma

De woningtypetoets op deze locatie bedraagt een score van 7 waarbij eengezinswoningen de voorkeur hebben. Het ontwerp voldoet hieraan en voorziet een kwalitatieve eengezinswoning die voorzien is van zijn eigen fietsenstalling, toegankelijk vanaf het openbaar domein.

Verder wordt er voldoende kwalitatieve buitenruimte (op het maaiveld en niveau) gecreëerd waardoor er ook een gezinsvriendelijke woning ontstaat.

Volume

Het volume is inpasbaar in de omgeving en voorziet voldoende woonkwaliteit en buitenruimte voor de wooneenheid.

De inspringende teruggetrokken achtergevel, op de verdiepingen, voorziet kleine daktuinen. Deze tuinen zijn afgeboord met een balustrade, op de dakranden. Het is niet de bedoeling dat deze daktuinen als terras worden aangewend, dit omdat dit een onwenselijke inkijk zal creëren voor de aanpalende burens en de privacy van de aanpalers niet zal garanderen. Bijgevolg worden de balustrades op de terrassen aan de achtergevel van deze woning uit de vergunning gesloten. En zal er een balustrade moeten worden voorzien in de raamopening om de toegang tot het groendak te vrijwaren.

4/ Drie grondgebonden eengezinswoningen – binnengebied – Krommewal

Het bouwen van drie eengezinswoning (na de sloop van een magazijn) bestaande uit 2 bouwlagen, in het binnengebied.

Programma

Het project voorziet drie identieke grondgebonden woningen in een binnengebied, die een functionele aanvulling vormen op het overige en bestaande woningaanbod. Door hun gezinsvriendelijke opzet bieden ze een kwalitatief alternatief voor meergezinswoningen, met directe toegang tot de woning en private/gedeelde buitenruimte. De woningen dragen bij aan een diverser woonprogramma en versterken de leefkwaliteit binnen het gebied. Daarnaast wordt er groenruimte vrijgemaakt, wat niet alleen de woonomgeving verrijkt, maar ook toegankelijk blijft voor aanpalende bewoners, waardoor het binnengebied gedeeld en sociaal bruikbaar blijft.

Binnen het project wordt gestreefd naar kwalitatieve buitenruimte, waarbij een oppervlakte van circa 50 m² als richtwaarde wordt gehanteerd. Hoewel twee wooneenheden beschikken over

een kleinere private buitenruimte, wordt dit gecompenseerd door de aanwezigheid van een collectieve binnentuin en terraszone langsheen de Leie.

Deze gedeelde groene ruimte verhoogt de gebruikswaarde en draagt bij aan de woonkwaliteit, waardoor het geheel alsnog voldoet aan de ambitie van kwalitatieve buitenruimte.

Volume

Stedenbouwkundig sluiten de woningen aan bij de schaal en het karakter van de omliggende bebouwing. Door hun beperkte hoogte en sobere volumetrie integreren ze zich op een respectvolle manier in het binnengebied, zonder visuele of ruimtelijke dominantie. Zo wordt er aangebouwd bij een bestaande (te behouden en erfgoedkundig) pand. Daarnaast wordt er ook voldoende afstand behouden tot de achterliggende bebouwing (zijde Speldenstraat). Op deze manier passen de nieuwe eengezinswoningen zich op een correcte manier in in het binnengebied.

5/ Aanleg private gemeenschappelijke groenzone

Een deel van het nieuwe, open binnengebied wordt privaat (maar gemeenschappelijk) gehouden en dit voor gemeenschappelijk gebruik van de verschillende, te ontwikkelen, woonunits.

Door de specifieke inplanting van de nieuwe panden is er ruimte vrijgehouden rondom de bestaande aanpalers waardoor er voor hen ook een toegang mogelijk kan worden gemaakt tot deze collectieve binnentuin. Hierdoor krijgt het project ook, op privaat vlak, een meerwaarde voor de omgeving.

Deze collectieve binnentuin is voor de woonunits van de projectzone een aanvulling op de eigen privaat buitenruimte. Het wordt een zone van circulatie maar ook ontmoeting en aansluiting op de nieuwe openbare groenzone langsheen de Leie. Dit draagt bij tot een kwalitatief woonproject.

6/ Aanleg openbare groenzone

Het nieuw openbaar groen (ca. 240 m², als groennorm bij het project) draagt bij aan de uitbouw van een robuuste groenstructuur langs de Leie. Door de ontharding en vergroening van de site levert het project een bijdrage aan de realisatie van een klimaatrobuuste omgeving.

Deze groenstructuur zal, binnen het bredere stedelijke weefsel, een waardevolle verbinding vormen van aan de brug tot aan de doorsteek naar het Anseelepleintje. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de stedelijke ambitie om natuur en ecologische kwaliteit een volwaardige plaats te geven binnen het verdichtingsbeleid. Het aanleggen en kosteloos overdragen van deze nieuwe openbare groenzone naar Stad Gent wordt hierom mee opgenomen als Last.

De groenzone langs het water is slecht toegankelijkheid voor beheer (trappen). Een recht van doorgang vanuit Krommewal voor groenbeheer door de Groendienst is noodzakelijk. Dit is ook in de voorbesprekingen meegegeven. De doorgang moet te allen tijde vlot beschikbaar zijn en er wordt een poortje voorzien in het muurtje dat privaat en openbaar momenteel gescheiden houdt. In de beschrijvende nota staat effectief dat dit poortje kan gebruikt worden om toegang te geven aan de Groendienst voor het onderhoud van het stuk openbaar domein. Dit moet formeel nog worden geregeld, zie opmerkingen.

De concrete inrichting als een weinig toegankelijke, robuuste en natuurrijke groeninrichting sluit aan bij de visie op dergelijke kleinschalige groenzones in de binnenstad. De exacte uitwerking (zoals soortenkeuze, raakvlak met private gevels, overgang naar de bestaande open ruimte langs het water, groenbeheer moet in de fase technisch dossier op punt gezet worden in samenspraak met Groendienst. Omwille van de slechte toegankelijkheid moet de groeninrichting een zeer lage beheerlast hebben. Er wordt een technisch dossier opgemaakt en ter goedkeuring aan de Groendienst bezorgd.

In deze aanvraag is nog geen bemalingsaanvraag toegevoegd. Bij bemaling zal de impact op de bestaande bomen in de directe omgeving (langs de Leie en straatbomen Krommewal) en bijhorende beschermingsmaatregelen (bevoeiingsmodaliteiten) onderzocht en beschreven moeten worden.

Conclusie

Het project draagt op overtuigende wijze bij aan een duurzame en verantwoorde stedelijke verdichting. Dit sluit naadloos aan bij de actuele beleidsvisies omtrent wonen in de stad, waarin verdichting wordt gezien als een noodzakelijke strategie om de druk op de open ruimte te verlichten, het woonaanbod te vergroten en vitale, veerkrachtige stadswijken te creëren. In een historische context als deze is het van essentieel belang dat verdichting gebeurt met respect voor het bestaande weefsel en met oog voor ruimtelijke kwaliteit. Dat is hier onmiskenbaar het geval: het project integreert zich op een zorgvuldige wijze in het straatbeeld, respecteert de bestaande rooilijnen, kiest voor hoogwaardige materialen en levert een betekenisvolle bijdrage aan het stedelijke landschap.

Daarnaast wordt er in totaal ca. 460 m² bebouwing ontpit en vergroend. Door op deze locatie te kiezen voor bijkomende groenruimte in plaats van het behouden van de bestaande bebouwing, wordt een duidelijke meerwaarde gecreëerd voor zowel de leefomgeving als het milieu.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Geluid:

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

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Bodem:

Op de site werden meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd naar aanleiding van de voormalige garagewerkplaats op dit perceel (OVAM-dossier 28654). In het meest recente beschrijvende onderzoek (2022) werd een verontreiniging met minerale olie en BTEXN vastgesteld, zowel in het vaste deel van de bodem als in het grondwater, tot een maximale diepte van ca. 6 m-mv (bodem) en 13 m-mv (grondwater). Deze verontreiniging werd in dat onderzoek afgebakend en geëvalueerd. Hieruit bleek dat sanering noodzakelijk is. De sanering is tot op heden nog niet uitgevoerd.

In de aanvraag wordt hierover het volgende vermeld: 'Group Van Vooren zal i.o.v. de vorige eigenaars een bodemsaneringsproject opmaken dat aan OVAM zal worden voorgelegd ter goedkeuring. Na goedkeuring van het bodemsaneringsproject zullen de nodige financiële garanties worden gesteld t.a.v. OVAM waarna de eigenlijk sanering zal starten.'

Voor de start van de werken moet de wijze van sanering beschreven worden in een BSP (bodemsaneringsproject). Hierin moet ook de impact van de maatregelen op de stabiliteit van de omliggende bebouwing worden geëvalueerd.

Indien naast de sanering ook grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren conform de bepalingen uit Hoofdstuk XIII van het nieuwe VLAREBO. Als algemeen principe geldt dat voor elke partij uitgegraven bodem groter dan 250 m³ die niet ter plaatse wordt hergebruikt, een technisch verslag moet worden opgemaakt. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over de bodemsanering en grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

CONCLUSIE

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

Ongunstig voor de balustraden op de dakrand (woning Speldenstraat) wegens mogelijks oneigenlijk gebruik van het groendak.

Bijgevolg is het verslag **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) individuele warmtepompen voor de woningen, appartementen en kantoren Nieuw	104 kW

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_2024162313 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 appartementen en 2 kantoren, 3 grondgebonden woningen (kant Krommewal) en 1 eengezinswoning (kant Speldenstraat), de aanleg van een binnengebied + het exploiteren van warmtepompen aan SERVICE & DEVELOPMENT GROUP BELGIUM nv (O.N.:0415874533) gelegen te Krommewal 93, 94, 95 en Speldenstraat 15, 9000 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 rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) individuele warmtepompen voor de woningen, appartementen en kantoren Nieuw	104 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Uitgesloten uit de vergunning:

De balustraden aan de groendaken van de achtergevel woning Speldenstraat.

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 april 2025 met kenmerk 065853-004/MLE/2025).

Bijzondere aandachtspunten:

- De wanden van de fietsenberging op het gelijkvloers van de meergezinswoning hebben EI30 en de deuren van de fietsenberging hebben EI1 30.
- De deuren van de tellerlokalen in de meergezinswoning op -01 moeten brandwerende deuren EI1 30 zijn.
- De brandwerende deur van het afvallokaal op -01 in de meergezinswoning met EI1 60 hebben ipv EI1 30.
- De parking moet beveiligd worden met een sprinklerinstallatie.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 8 april 2025, met kenmerk 5000095145) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg (advies van 30 april 2025, met kenmerk omv-2024162313) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn

** Het lozingspunt (buis) van de noodoverstort vanuit de wadi mag niet uit de oever uit steken of enige hinder veroorzaken aan de scheepvaart.*

** Voor de aanleg van het lozingspunt dient een Aanvraag inname domein verkregen worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen>). De resultaten van de uitgestelde infiltratieproeven dienen ten laatste bij deze aanvraag ter beoordeling voorgelegd te worden. De werken mogen pas starten als ook de domeinvergunning is verkregen.*

** Gezien de aanvraag de bouw van nieuwe ondergrondse constructies omvat (parkeergarage met een oppervlakte van 302,42 en een diepte van ca. 3,5 m), is het mogelijk dat er nadelige effecten optreden. Gelieve voor dit aspect de bevoegde instantie, zijnde de VMM, Dienst Grondwater, te contacteren voor eventueel advies.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 11 april 2025, met kenmerk AD-25-306) moeten strikt nageleefd worden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd

** de bestaande aansluiting in de speldenstraat dient voor de woning in de speldenstraat te worden herbruikt*

** de beslaande aansluiting in de Krommewal dient voor de meersgezinswoning in de Krommewal te worden herbruikt*

** er dient steeds graviatair te worden aangesloten op het openbaar huisaansluitputje. Thv Kromme wal wordt een pompstation voorzien. De persleiding hiervan mag niet aansluiten op het openbaar huisaansluitputje*

** de overloop van de private infiltratievoorziening dient rechtstreeks te lozen in De Leie. Thv perceel zou reeds een bestaand lozingspunt moeten voorzien zijn. Goedkeuring van de Vlaamse Waterweg is noodzakelijk*

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 14 maart 2025, met kenmerk JMS 641996) moeten strikt nageleefd worden.

Bijzondere voorwaarden:

** 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.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 13 maart 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Woning Speldenstraat

Gelet op het uitsluiten van de balustraden aan de achtergevel worden er balustrades gevraagd aan de ramen die aansluiten op de groendaken.

Fietsenstalling meergezinswoning

- * Het vergroten van de (personen)lift naar een diagonaal van iets meer dan 2 meter, zodat deze gebruikt kan worden door gewone fietsen. De lengte van een gewone fiets bedraagt 2 meter. In de nota wordt immers aangegeven dat: “bij uitval van de autolift er kan gebruik gemaakt worden van de (personen) lift van het gebouw”, maar de lift is te klein om fietsen in te plaatsen.
- * De fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen dienen als gevolg van voorgaand punt bovengrond voorzien te worden.

Openbare groenzone

- er wordt een extern boomdeskundige aangesteld om de maatregelen voor duurzaam behoud van de bomen en noodzakelijke beheerwerken aan de bomen te formuleren, en om de uitvoering (ook tijdens de slopingswerken) ervan te begeleiden.
- er wordt een technisch dossier opgemaakt en ter goedkeuring aan de Groendienst bezorgd. Het concrete beplantings- en beheerplan wordt voorafgaand met de Groendienst afgestemd.
- de vlotte toegankelijkheid voor het groenbeheer door de Groendienst van de nieuwe openbare groenzone via het poortje voorzien in de afscheiding tussen privaat en openbaar en dit vanaf Krommewal, wordt formeel geregeld via een recht van doorgang.
- bij bemaling zal de impact op de bestaande bomen in de directe omgeving (langs de Leie en straatbomen Krommewal) en bijhorende beschermingsmaatregelen (bevoeiingsmodaliteiten) onderzocht en beschreven moeten worden in de bemalingsnota

Sanering

Voor de start van de werken moet de wijze van sanering beschreven worden in een BSP (bodemsaneringsproject). Hierin moet ook de impact van de maatregelen op de stabiliteit van de omliggende bebouwing worden geëvalueerd.

Infiltratievoorziening

Bij infiltratievoorzieningen dieper dan 50 cm onder het maaiveld dienen infiltratieproeven te worden uitgevoerd, wegens de aanwezige verontreiniging in de bodem werden deze nog niet uitgevoerd en zullen deze genomen worden na de sanering van het projectgebied. De resultaten hiervan dienen voor beoordeling gemeld te worden ten laatste bij de aanvraag voor vergunning inname domein noodzakelijk voor het lozingspunt bij De Vlaamse Waterweg nv.

Archeologie

De **maatregelen in de archeologienota** waarvan akte is genomen met referentienummer **32022** moeten **uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota**, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Last bescheiden wonen

De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod (2 woningen) moeten gespecificeerd

worden en voor deze woningen moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden (cfr. omschrijving advies).

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).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen 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 = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een 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 een voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inbandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

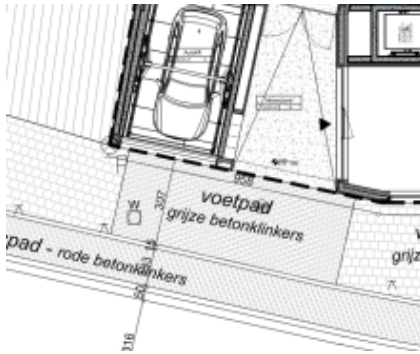
Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen** van de kabel, de gevelarmatuur en het voedingskastje van de openbare verlichting die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft **2 maanden** doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Deze oprit bevindt zich voor de ingang van de ondergrondse parkeergarage en zal aangepast moeten worden. Zie opmerkingen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.



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

De oprit voor kantoor 2 en in de Speldenstraat zullen verwijderd worden, zie opmerkingen.



Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Private gemeenschappelijke groenzone/binnengebied

Het privatieve binnengebied (gemeenschappelijke zone) 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 richtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze omgevingsaanvraag.

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 private 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.

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 Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – 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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- 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-builtonplannen>

LAST 2 – Kosteloze grondafstand

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

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie last 1*) 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 4:

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

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_2024162313) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- 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 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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 oprit op openbaar domein aan te passen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangepast worden door de 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. Dit 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, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail:

wegen@stad.gent. Of met de 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 thv de perceelsgrens.

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Voor de lozingsconstructie op de bevaarbare waterloop moet de machtiging bekomen worden bij De Vlaamse Waterweg nv afdeling Bovenschelde; Guldensporenpark 105, 9820 Merelbeke, tel. 09/292.12.11, fax. 09/292.12.72, e-mail: bovenschelde@vlaamsewaterweg.be.

Uitzetten bouwlijn

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

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Openbare groenzone

Voor de uitwerking van het technisch dossier wordt volgende al meegegeven:

De exacte uitwerking (zoals soortenkeuze, raakvlak met private gevels, overgang naar de bestaande open ruimte langs het water, groenbeheer) moet in de fase technisch dossier op punt gezet worden in samenspraak met Groendienst.

Omwille van de slechte toegankelijkheid moet de groeninrichting een zeer lage beheerlast hebben. Afvoer van materiaal (zoals maaisel, groenafval van scheerwerk en snoeien) moet vermeden worden. Er kan een takkenril voorzien worden in functie van circulair beheer.

Een recht van doorgang vanuit Krommewal voor groenbeheer door de Groendienst is noodzakelijk voor het onderhoud van de nieuwe openbare groenzone. Dit recht van doorgang moet nog formeel worden geregeld.

Grondwater

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens Vlarem indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden. Er kan slechts gestart worden met de

bemalingswerken indien de melding geakteerd werd in het college van burgemeester en schepenen. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Voor het gebied werd een oriënterend bodemonderzoek opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>

Geluid

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Werfcharter

Stad Gent heeft een charter werftransport uitgeschreven waarbij er wordt gevraagd zoveel als mogelijk gebruik te maken van het hoger wegennet en van transport over water. Het bouwproject voldoet mogelijks aan de criteria om transport (al dan niet gedeeltelijk) via het water te laten verlopen. Er moet contact worden opgenomen met de relevante stadsdiensten om het transport over het water te bespreken.

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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 bouwtechnische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

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_07195 - OMV_2024162313 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 appartementen en 2 kantoren, 3 grondgebonden woningen (kant Krommewal) en 1 eengezinswoning (kant Speldenstraat), de aanleg van een binnengebied + het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Krommewal en Speldenstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024162313

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_KWG Perceel_T_B_02_TP2.pdf	eeLOhlmwJf8nBhYouVAJtg==
BA_KWG Perceel_T_N_04_scheidingsmuren.pdf	2VoJRJ+gyxk9gzdV4vKxJA==
BA_KWG Perceel_T_N_03_TP3 NT.pdf	WrcfaDnPbhAqh4E+g2pphg==
BA_KWG Perceel_T_N_02_TP2 NT.pdf	hWiO4p3BEPVX6eH0kj6ilQ==
BA_KWG Perceel_T_N_01_TP1 NT.pdf	K6Fn8ztD8CTOkxvlkOLMxA==
BA_KWG Perceel_T_B_03_TP3.pdf	zo6l+pCN7jonqDVIZOAdJQ==
BA_KWG Perceel_T_B_01_TP1.pdf	nHSOxqBQnN3MJfVDtfP8zw==
BA_KWG Perceel_L_N_02_Legende NT.pdf	wcReZFdyenHeEV/JV0JuQw==
BA_KWG Perceel_L_B_01_Legende BT.pdf	T+ERosioU27RVORyB9tBbw==
BA_KWG Perceel_I_N_05_Inplantingsplan NT Hemelwaterbehandeling.pdf	nZdTksjYtdQhanlrxJGkQ==
BA_KWG Perceel_I_N_04_Inplantingsplan NT Rioleringsplan.pdf	S+tTKtJLxMtxBYNuB0Sqw==
BA_KWG Perceel_I_N_03_Inplantingsplan Openbaar-Privaat.pdf	2qCsDkAPfAH9ncO6u+Gybw==
BA_KWG Perceel_I_N_02_Inplantingsplan NT DAK.pdf	K/VJtxlpnPklUIbGITHVVg==
BA_KWG Perceel_I_N_01_Inplantingsplan NT N0.pdf	jqFqWeD0kaLsDN3FQNJEpA==
BA_KWG Perceel_I_B_01_inplantingsplan BT.pdf	zN0gs/DxUtlN4hDaEO1Tog==
BA_KWG GGWoningen_S_N_01_Snede AA.pdf	wQHQOzT4cmkWmSN8kJZTpg==
BA_KWG GGWoningen_P_N_04_Dak.pdf	55qoMqOtfnlcpvh0q73GjA==
BA_KWG GGWoningen_P_N_03_N1.pdf	g/ZxDrJhFQeJlXyL7yB7ZA==

BA_KWG GGWoningen_P_N_02_N0.pdf	wwqxogOdTk8rIle2dXS/bg==
BA_KWG GGWoningen_P_N_01_Fund-Riol.pdf	kOYqXl1pJEjXyHQPPjFyZQ==
BA_KWG GGWoningen_G_N_03_Gevel Leie.pdf	Zx7Z8We3wW9PrxHa+qDXcw==
BA_KWG GGWoningen_G_N_02_Zijgevel.pdf	ziV29LPziUwjSgXrqqcXJg==
BA_KWG GGWoningen_G_N_01_Gevel Binnengebied.pdf	Y3LAbVvNmPCrTnPvmXCdFw==
BA_KWG Gebouw Speld_S_N_01_Snede AA.pdf	8sPJpDLRzlaGA3GT9wPGVw==
BA_KWG Gebouw Speld_P_N_05_DAK.pdf	ubd7yXAxe4sW9sZjDWMVow==
BA_KWG Gebouw Speld_P_N_04_N2.pdf	5Ef71cBsOz0CJnX4lUY/AQ==
BA_KWG Gebouw Speld_P_N_03_N1.pdf	lmung9dJTJzsemWCj8Faww==
BA_KWG Gebouw Speld_P_N_02_N0.pdf	6d0o3kpPbfcUFtITR9u+bw==
BA_KWG Gebouw Speld_P_N_01_Fundering- riolering.pdf	6lBnMs4XAlJJ4jlx5Lno7g==
BA_KWG Gebouw Speld_G_N_03_Gevel Binnengebied met tuinmuur.pdf	ukljWbzcWMgMVkuG+ef7A==
BA_KWG Gebouw Speld_G_N_02_Gevel Binnengebied.pdf	eTJ9HOfz63Pxx0Pt08Kgdw==
BA_KWG Gebouw Speld_G_N_01_Voorgevel.pdf	1mxoLqfIR/d9BsyQNAtmAA==
BA_KWG Gebouw KRW_S_N_02_SnedeBB.pdf	fT+8fPLdwseVklatzmQDzQ==
BA_KWG Gebouw KRW_S_N_01_SnedeAA.pdf	MYwCKUw/K3yq2AQyzKpxlQ==
BA_KWG Gebouw KRW_P_N_06_DAK.pdf	TWW8zOJVcjP/sHnqja+Adw==
BA_KWG Gebouw KRW_P_N_05_N3.pdf	Q5enq8PXLjAYterf5NpBdg==
BA_KWG Gebouw KRW_P_N_04_N2.pdf	2kfM0Z0Skc1hU813E+0Nyw==
BA_KWG Gebouw KRW_P_N_03_N1.pdf	ciEJOgq+5bXXfy3m5Gxbpw==
BA_KWG Gebouw KRW_P_N_02_N0.pdf	944Un2xTE2Ln68XwbT8Olq==
BA_KWG Gebouw KRW_P_N_01_N-1.pdf	JB17XUgSn6fQD8Xsg9qG1w==

BA_KWG Gebouw KRW_G_N_03_Zijgevel Leie.pdf	+SE7b9Lj52kZ3mIcOHak0w==
BA_KWG Gebouw KRW_G_N_02_Gevel binnengebied.pdf	qsg3RHNZi2/fDGCHsrsJWA==
BA_KWG Gebouw KRW_G_N_01_Gevel straat Krommewal.pdf	hAh+gzm+/1Oqm56n9V5Biw==
BA_KWG Afbraak_T_B_03_TP3 na afbraak.pdf	EVkJWP+SfxgZdF0mCnyf1g==
BA_KWG Afbraak_T_B_02_TP2 na afbraak.pdf	6gqaMEPkzksTDysXw7Lj6Q==
BA_KWG Afbraak_T_B_01_TP1 na afbraak.pdf	XQLaCmN+YXYH1jFvto2SQg==
BA_KWG Afbraak_S_B_03_Snede CC BT.pdf	BC8+Qkp6ZOAMhumaTtTK0A==
BA_KWG Afbraak_S_B_02_Snede BB BT.pdf	q7wK6S7fUMhFRQHDtPkMBA==
BA_KWG Afbraak_S_B_01_Snede AA BT.pdf	hpY7VfqN0odTxH01vJ+77A==
BA_KWG Afbraak_P_B_04_DAK BT.pdf	6czdkpSILgozuFQ0X1G6Nw==
BA_KWG Afbraak_P_B_03_N2 BT.pdf	RHdNeRWk4Qltdh1t3/gZwg==
BA_KWG Afbraak_P_B_02_N1 BT.pdf	t9sBOP13X2h16VOxDzKMsw==
BA_KWG Afbraak_P_B_01_N0 BT.pdf	ZYmVZ/57S9K4olOyhd90yA==
BA_KWG Afbraak_I_B_02_inplantingsplan BT Afbraak.pdf	v97V77zP96QTFebs+s4D3g==
BA_KWG Afbraak_G_B_02_Gevel Speldenstraat.pdf	JCQTj+vBy2hJv+XV8D8Xdw==
BA_KWG Afbraak_G_B_01_Gevel Krommewal.pdf	hKeylMWQoltXBnnuaoAM7g==