



2025_CBS_07915 OMV_2024130817 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (40 woonentiteiten) met kantoorruimtes na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

SHAPE Development NV met als contactadres Zandberg 12, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024130817) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 januari 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning (40 woonentiteiten) met kantoorruimtes na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding
- Adres: Antwerpsesteenweg 681 en 683, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nr. 104X2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 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. De aanvraag situeert zich langs de Antwerpsesteenweg, een belangrijke invalsweg van de stad. Langs deze steenweg komen zowel heel wat economische invullingen voor maar ook verschillende woonprojecten. Op vandaag is het perceel bebouwd met een bedrijfsgebouw (voormalige garage).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning (40 woonentiteiten) met kantoorruimtes na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding. Er wordt een nieuwe openbare toegangsweg voorzien tot het gebouw. Daarnaast wordt een openbare groenzone aangelegd. Het gevolg hiervan is dat er een grondoverdracht zal plaatsvinden naar de stad.

Het nieuwe gebouw komt dwars op de steenweg. Het gebouw is aan de straatzijde 17,40 m breed (tot op minimum 9 m van de rechter perceelsgrens en minimum 23 m van de linker perceelsgrens) en is 75,5 m diep. Aan de rechterzijde komt het gebouw tot op minimum 18,5 m van de achterste perceelsgrens.

Het gebouw is 4 bouwlagen hoog met erbovenop twee teruggetrokken lagen. De 5^{de} en 6^{de} laag trekken zich terug van de achterkant van de steenweg gezien (15 m van de achtergevel) en trekt zich terug van de zijkanten (minimum 3 m). Vooraan trekt enkel de 6^{de} laag zich terug van de voorgevel.

De stedenbouwkundige figuur met een gebouw dwars op de steenweg met een nieuwe toegangsweg en met een openbare groenzone ernaast is ingegeven vanuit een oefening waarbij de aanpalende percelen op dezelfde manier kunnen gaan ontwikkelen. Op die manier ontstaat een nieuwe figuur waarbij de gebouwen dwars op de straat komen te staan met ertussen openbare groenzones.

Deze nieuwe toegangsweg dwars op de steenweg komt ter hoogte van een bestaande bushalte. Na overleg met AWV en De Lijn kwam men tot de conclusie dat deze naar rechts wordt opgeschoven. Dit zit mee in de aanvraag.

Er wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien die onder het volledig gebouw zit. Op het gelijkvloers komt vooraan het onthaal van het kantoorgebouw voorzien. De rest van het gelijkvloers wordt ingevuld met appartementen en fietsenbergingen. Op het eerste verdiep zit een vide en een lobby van het kantoor vooraan. De rest van dit verdiep wordt ingevuld met appartementen. Het 2^{de} en 3^{de} verdiep bevat enkel appartementen. De 4^{de} verdieping bevat open werkplekken vooraan en achteraan een duplexappartement. De 5^{de} verdieping bevat nog kantoorruimtes vooraan en achteraan het duplex appartement.

Openbaar domein/rooilijn

Er komt een nieuw stuk openbaar domein dwars op de steenweg. Dit bestaat enerzijds uit een openbare gemeenteweg, met nieuwe rooilijnen, die de toegang voor het gebouw voorziet. Het gaat louter om een oprij-zone naar de ondergrondse parkeergarage.

Anderzijds wordt er een nieuwe openbare groenzone aangelegd waarin parkpaden voorzien zijn en brandweerwegen.

In totaal wordt er circa 2.000 m² overgedragen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft een aanvraag voor de exploitatie van lucht- lucht warmtepompen (inrichting 20241202-0018) en een bemaling voor de bouwwerken (inrichting 20241031-0005).

Voor de exploitatie van de meergezinswoning worden 3 warmtepompen met elk een vermogen van 29,7 kW voorzien.

Voor de kelder (90 m x 19 m en 4 m diepte) en liftputten (5,4 m diepte) wordt een tijdelijk bemaling aangevraagd voor 420 dagen. Aangezien dat binnen de invloedstraal van de bemaling een aantal verontreinigingen aanwezig zijn wordt de lozing van bedrijfsafvalwater met lozingsnormen voor een aantal lozingsparameters en een eventuele zuiveringsinstallatie aangevraagd.

Inrichtingsnummer 20241202-0018: IIOA - Antwerpsesteenweg – warmtepompen

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het betreft een lucht-water warmtepompinstallatie voor het verwarmen van de verschillende ruimtes van het gebouw. klasse 3 Nieuw	89,1 kW

Inrichtingsnummer 20241031-0005: Bemaling

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) Lozing zonder zuivering. klasse 2 Nieuw	43,2 m ³ /uur

3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m³/u tot en met 50 m³/u) Lozing met zuivering. klasse 2 Nieuw	43,2 m³/uur
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling klasse 2 Nieuw	234755 m³/jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 28/07/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een woning. (1971 SA 092)
- * Op 07/03/1973 werd een vergunning afgeleverd voor reclame. (1973 SA 040)
- * Op 13/06/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een garagebedrijf. (1973 SA 089)
- * Op 01/12/1988 werd een weigering afgeleverd voor de plaatsing van een reclamebord op paal. ((1988/159 SA) 1988/1761)
- * Op 10/07/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een nijverheidsgebouw en de aanpalende woning. (1997/60064)
- * Op 19/01/2006 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een autoconcessie Ford-Peugeot . (2005/60149)
- * Op 26/10/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een autoconcessie Ford-Peugeot. (2006/60132)
- * Op 07/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de verfraaiing en aanpassing van een gedeelte van een autoconcessie. (2012/60085)

3. WIJZIGINGSVERZOEK

Aankankelijk was er een onduidelijk advies verleend door het Agentschap Wegen en Verkeer. Dit advies vermeldde nergens dat er een bushalte op de gewestweg moest verplaatst worden. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen/bezwaren uit het openbaar onderzoek. De heeft aanvrager na het openbaar onderzoek extra verduidelijking met betrekking tot het verplaatsen van de bushalte aan het dossier toegevoegd. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer en De Lijn. Het aangepaste voorwaardelijk gunstige advies is daarvan het resultaat. Aangezien die wijziging tegemoet komt aan bezwaren uit een advies, geeft deze wijziging bovendien aanleiding tot de organisatie van een nieuw/tweede openbaar onderzoek. Bijgevolg is er een termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning toegepast.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Tweede voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 9 juli 2025 onder ref. 070897-003/PV/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De schuifdeuren van het onthaal dienen van break-out beslag voorzien te worden.*
- *Er wordt benadrukt dat de bezetting van de kantoren op +4/+5, inclusief de wintertuin, dient beperkt te worden tot maximum 49 personen.*
- *De structurele elementen van de wintertuin dienen R60 te hebben.*
- *Er wordt benadrukt dat de dakstructuur van de wintertuin R60 dient te hebben.*
- *Er wordt benadrukt dat het dak van de wintertuin een brandklasse BROOF (t1) dient te hebben. Indien dit niet kan gehaald worden, dient hiervoor een afwijking bij de FOD BiZa aangevraagd worden.*

4.2. Tweede voorwaardelijk gunstig advies van AWV - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 1 augustus 2025 onder ref. AV/411/2025/00242/A:

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0700001 van 3.0 -13 tot 3.0 +36):

- *de grens van het openbaar domein is geschat op 13.5 meter.*
- *de rooilijn ligt op 13.5 meter volgens plan vigerende wegnormen.*
- *de rooilijn valt samen met grens openbaar domein.*
- *de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.*
- *de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21.5 meter volgens vigerende wegnormen.*

1. Aanpassingen openbaar domein:

- *De kosten voor eventuele aanpassingen aan het openbaar domein als gevolg van de situering van de toegang tot het perceel, zoals de verplaatsing van de bushalte, zijn ten laste van de bouwheer.*
De aanvraag voor een domeinvergunning dient te worden ingediend via het webportaal van het Agentschap Wegen en Verkeer, en dit pas na het verkrijgen

van een goedgekeurde omgevingsvergunning.

Meer informatie en de link naar het webportaal vindt u hier:

<https://wegenenverkeer.be/adviezen-vergunningen>.

- *Wat betreft het gewenste scenario voor de herlocatie van de bushalte, dient hierover consensus bereikt te worden met de betrokken partijen.*

Tot slot: het bovenstaande houdt geen enkele toezegging in vanwege het Agentschap Wegen en Verkeer om een domeinvergunning toe te kennen. Na contactname door de aanvrager zal de aanvraag verder worden beoordeeld.

Reactie op advies

Uit dit advies is het duidelijk dat de verantwoordelijkheid voor het verplaatsen en het initiatief hiervoor bij de aanvrager ligt. AWV zal hen hierin ondersteunen en verdere afspraken over maken.

4.3. Voorwaardelijk gunstig advies van De Lijn afgeleverd op 10 juli 2025:

- *De haltehaven is niet lang genoeg, het perron moet minstens 25m lang zijn, zo niet staat de bus met de achtertrein op het fietspad.*
- *De aanpassingen aan het trottoir bieden geen meerwaarde qua comfort en toegankelijkheid. Het is een gemiste kans om aanpassingen aan de halte door te voeren zonder hiervoor oog te hebben.*
- *Waarom wordt de aanleg van de buslus onhold gezet? Die lus is absoluut nodig om het verkeerslicht goed te kunnen beïnvloeden. Het kan toch niet dat de problematiek rond de ontwikkeling en de halte ervoor zorgt dat de bussen moeten inboeten aan doorstroming? Lijnen 76/77/78 zijn cadanslijnen van het kernnet, waarvoor een vlotte doorstroming primeert. Het beïnvloeden van verkeerslichten is een belangrijke maatregelen om de doorstroming te verbeteren.*
- *Waarom wordt de halte niet uitgestulpt? Het snelheidsregime is 50 km/u, halteren op de rijbaan is dan de norm. Een uitgestulpt perron lost ook alle problemen op met het ruimtegebrek én biedt een belangrijke meerwaarde ikv toegankelijkheid en doorstroming.*

De Lijn adviseert om de halte uit te stulpen.

Reactie op dit advies

Het advies is voorwaardelijk gunstig. Net als bij het advies van AWV moet er nog overlegd worden op welke manier de bushalte zal verplaatst worden maar gelet op het voorwaardelijk gunstig advies, is de ruimte hier alvast voor ingeschat en vraagt het nog een technische uitwerking na het bekomen van de omgevingsvergunning.

4.4. Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 31 maart 2025 onder ref. AD-25-178:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het slopen van de huidige bebouwing en verhardingen, en de bouw van een meergezinswoning met kantoorruimtes. Ter ondersteuning van het stedenbouwkundige aspect is ook een milieuluk ingevuld.

Daarnaast zal een uithangbord worden geplaatst als permanente inrichting met het logo van het bedrijf, dat tevens de aanvrager is en de economische functie zal vervullen.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Indien het meterlokaal voorzien is aan de kant van de Antwerpsesteenweg (technische ruimte op plan BA_Antwerpsesteenweg_P_N_01_Verdieping -1.pdf)? hebben wij geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een meergezinswoning (40 woonentiteiten) met kantoorruimtes.

Indien het meterlokaal zich verder in het gebouw bevindt, dus dieper gelegen op de site is het mogelijk dat een uitbreiding van ons drinkwaterdistributienet nodig is aan de kant met de nieuwe inrichting van het openbaar groen met deel openbare weg.

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

Besluit: ons advies kan gunstig worden geadviseerd indien het tellerlokaal voor drinkwater zich aan de kant van de Antwerpsesteenweg bevindt.

Indien niet gelieve dan rekening te houden met andere voorwaarden:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Antwerpsesteenweg tot waar de aansluiting moet komen.

Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

Wij hadden graag een duidelijk plan met aanduiding van het tellerlokaal drinkwater ontvangen.

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 gemengd stelsel voorzien*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft enerzijds de sloop van de huidige bebouwing en verhardingen, en de bouw van een meergezinswoning met kantoorruimtes.

Er wordt een zone voor publiek groen afgestaan. Er wordt ook een eenvoudige nieuwe weg aangelegd om dienst te verlenen aan het nieuwe gebouw.

ADVIES OP DE PLANNEN BOUWAANVRAAG MEERGEZINSWONINGEN ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Rioleringsplan:

Volgens de bestaande rioleringsplannen sluit het bestaande gebouw aan op de bestaande riolering met één aansluiting. Deze bestaande aansluiting dient te worden hergebruikt.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Conclusie RWA-ontwerp:

Er worden meerdere clusters van hemelwaterputten voorzien. Er wordt niet vermeld per cluster hoeveel dakoppervlakte (grijs dak / groendak) wordt aangesloten per cluster.

Zal er per cluster een herbruik worden voorzien? Dit wordt niet aangeduid op de plannen. Hoeveel appartementen zal per cluster worden aangesloten. Dit is niet duidelijk.

De hemelwaterputten zijn blijkbaar ook met elkaar verbonden: is dit onderaan of bovenaan? Want elke hemelwaterput heeft ook een eigen overloop naar de infiltratievoorziening.

Bijkomende info inzake aangesloten oppervlakte per cluster en herbruik per cluster is aangewezen.

Waarom wordt de overloop van de wadi zover voorzien? Kan dit niet op de kop worden voorzien.

Zowel voor privaat domein als openbaar domein dient een plan met aanduiding van de verharding en mogelijk infiltratiezone te worden toegevoegd aan dossier

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Volgens het toegevoegde document van de stad Gent is het nieuwe plat dak vrijgesteld van groendak. Ondanks de vrijstelling wordt toch een groendak voorzien.

Het toegevoegd ingevulde hemelwaterformulier is ingevuld in het omgevingsloket zelf. Dit is onvoldoende en onduidelijk ingevuld. Er wordt bijkomend wel verwezen naar een toegevoegd nota "3803_R01_Bontick_sintAmandsberg_inf_v8"

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

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

De metingen welke zijn uitgevoerd dateren van april 2024 tot oktober 2024

Infiltratie:

Volgens bijgevoegde nota zijn infiltratieproeven uitgevoerd op het terrein

Op basis van rapport is onduidelijk of er voldoende voorverzadigd is voor de proef. De locatie van de proeven is niet ter hoogte van de toekomstige infiltratievoorziening genomen. Tevens zijn de 3 proeven op 3 verschillende plaatsen genomen.

Besluit: de metingen zijn niet volgens de methode van de VMM (per locatie – 3 proeven) en er is niet gemeten tot een constante waarde wordt bekomen. Tevens is de voorverzadiging niet vermeld van de proef

Voor de verwerking in sirio moet met een factor 10 gerekend worden.

Er worden verschillende groendaken voorzien die aansluiten op de hemelwaterputten. Langs het gebouw worden meerdere bundels van hemelwaterputten voorzien. Het is onduidelijk of elke bundel hemelwaterput voldoet volgens de aangesloten dakoppervlakte. Dit dient te worden verduidelijkt op de plannen en in de nota

Idem voor de daken die als grijsdak worden voorzien.

Op basis van de hemelwaterput moet worden aangeduid hoeveel herbruik er zal voorzien worden. Het herbruik is niet aangeduid op de plannen.

De beschrijving in de nota is niet volledig correct. De overloop van een groendak mag rechtstreeks aansluiten op een private infiltratievoorziening. Als het groendak een bergend vermogen heeft van 50 l/m² mag de helft van groendak in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening. Is dit niet geval, dan dient dit 100% in rekening gebracht te worden.

Het is onduidelijk wat zal worden aangesloten voor herbruik want er wordt vermeld “indien wasmachines en dienstkranen worden aangesloten dient een fijne filter en actieve koolfilter geplaatst te worden voor de hemelwaterput.

De vermelde debieten voor herbruik zijn niet volgende de huidige GSVH en zijn overschat. Gelieve te de herberekenen volgens GSVH en de richtlijnen van Stad Gent

De opmaak van een aangepaste sirio is noodzakelijk.

Conclusie hydraulische evaluatie:

Een aangepast nota met de juiste herbruik berekening en sirio is noodzakelijk

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”.

De plannen voor toekomstig openbaar domein zijn onvoldoende uitgewerkt inzake de afwatering van de verharding.

Dit zal verder moeten verduidelijkt worden in het nog aan te leveren technisch dossier.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "Gunstig met voorwaarden" mits voldaan wordt aan vermelde opmerkingen/voorwaarden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd inzake privaat gedeelte van de aanvraag

** opmaak van een aangepast nota met correct berekend herbruik volgens de richtlijnen van Stad Gent en volgens GSCH 2023*

** opmaak van een afwateringsplan verharde oppervlakte net aanduiding soort verharding naar waar afwatering met vermelding van de oppervlakten, en dit volgens de richtlijnen van de provincie Oost-Vlaanderen*

Volgende voorwaarden worden opgelegd inzake toekomstig openbaar gedeelte van de aanvraag

> opmaak van een afwateringsplan verharde oppervlakte net aanduiding soort verharding naar waar afwatering met vermelding van de oppervlakten, en dit volgens de richtlijnen van de provincie Oost-Vlaanderen

> Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).

> Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.

> Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

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

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

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

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

4.5. Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu) afgeleverd op 25 maart 2025 onder ref. KAGA/BG/TD/124274/52620:

De Vlaamse Milieumaatschappij geeft hierbij haar advies in antwoord op de aanvraag van bovenstaand bedrijf, ontvangen op 10 februari 2025, voor het lozen van afvalwater en de emissie van afvalgassen in de atmosfeer.

VMM baseert zich voor dit advies op:

- * het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- * het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;
- * het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat uitvoering geeft aan de kaderrichtlijn Water 2000/60/EG waarin o.a. het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand in alle Europese wateren tegen eind 2015 vooropgesteld wordt; Vlaanderen heeft momenteel gebruik gemaakt van art. 4.4 van de KRW dat termijnverlenging mogelijk maakt voor het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand.
- * het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- * het besluit van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);
- * het besluit van 16 mei 2014 houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III)
- * het besluit van 1 juli 2022 van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2022-2027), met inbegrip van het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen, de herziene zoneringsplannen en de gebiedsdekkende uitvoeringsplannen, overeenkomstig artikelen 33 en 64 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- * het besluit van 15 juni 2021 van het afdelingshoofd bevoegd voor de kern "Adviseren Afvalwater en Grondwater" houdende delegatie van bevoegdheden aan de personeelsleden van de afdeling;
- * het Milieubeleidsplan 2011-2015 dat blijft gelden tot wanneer MINA 5 wordt goedgekeurd;
- * de Beheersovereenkomst van 10 november 1993 tussen het Vlaamse Gewest en de N.V. Aquafin;
- * het besluit van 21 februari 2014 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de regels inzake het lozen van bedrijfsafvalwater op een openbare rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- * de 'Impactbeoordeling voor de lozing van bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen', vastgelegd als bijlage bij het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen en waarin de uitgangsprincipes worden vastgesteld inzake de lozing van gevaarlijke stoffen via bedrijfsafvalwater en de impact van industriële puntlozingen op het ontvangende waterlichaam wordt beoordeeld in functie van de kaderrichtlijn water en het Wezer arrest;

DEELASPECT WATER

Situatieschets

De aanvraag betreft de exploitatie van een tijdelijke inrichting, nl een bemaling van verontreinigd grondwater in het kader van bouwwerken (meergezinswoning met kelder).

Lozingssituatie

Voor de lozing van bemalingswater is een algemeen kader uitgewerkt. Belangrijk hierbij is dat er achtereenvolgens voorkeur gegeven moet worden aan:

- * Stap 1: Het maximaal beperken van netto onttrokken debiet / terug in ondergrond brengen van bemalingswater;
- * Stap 2: Het nuttige gebruik van bemalingswater;
- * Stap 3: Het lozen van bemalingswater in oppervlaktewater, in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of in het gedeelte van de gescheiden riolering dat bestemd is voor de afvoer van hemelwater;

** Stap 4: Het lozen van bemalingswater in de openbare riolering.*

Tijdens de werken zal er geloosd worden op de DWA-riolering, gezien er geen oppervlaktewater of RWA-riolering in de buurt ligt.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen van bedrijfsafvalwater volgende rubrieken aan:

- Rubriek 3.4.2: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlareem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlareem, met een debiet van meer dan 2 m³/uur tot en met 100 m³/uur;*
- Rubriek 3.6.3.2: afvalwaterzuiveringsinstallaties, met inbegrip van het lozen van het effluentwater en het ontwateren van de bijbehorende slibproductie, voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlareem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat (in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlareem, met uitzondering van de in rubriek 3.6.5 ingedeelde inrichtingen, met een effluent van meer dan 5 m³/uur tot en met 50 m³/uur;*

Het debiet van het bedrijfsafvalwater zal 43,2 m³/uur – 1036 m³/dag – 234755 m³/jaar bedragen en bestaat uit het mogelijk verontreinigd grondwater dat tijdens de werken zal worden opgepompt. Het zal, al dan niet via een wzi, geloosd worden op de openbare riolering. De duur van de werken wordt geraamd op 30 dagen.

Op het terrein zal voor de start van de bemaling een bodemsanering plaats vinden voor een verontreiniging met minerale olie, As en Zn. Mogelijks blijft er een restverontreiniging achter. VMM stelt dat de bemaling pas van start mag gaan als de bodemsanering afgerond is.

Rondom het terrein liggen meerdere OVAM-sites waarvan de verontreiniging kan worden aangetrokken tijdens de werken.

Omwille van bovenstaande redenen vraagt het bedrijf volgende lozingsnormen aan:

- As: 50 µg/l*
- Ni: 300 µg/l*
- Zn: 2000 µg/l*
- Minerale olie: 500 µg/l*
- Benzeen: 10 µg/l*
- Tolueen: 90 µg/l*
- Ethylbenzeen: 10 µg/l*
- Xylenen: 10 µg/l*
- Naftaleen: 20 µg/l*
- MTBE : 100 µg/l*
- 1,1-dichloorethaan: 330 µg/l*
- Dichloormethaan: 20 µg/l*
- Trichlooretheen: 10 µg/l*
- 1,2-dichlooretheen: 50 µg/l*
- Vinylchloride: 1 µg/l*

De VMM kan akkoord gaan met de aangevraagde normen.

Voor bemalingsdossiers gelden volgens VMM minimaal dezelfde normen als van toepassing voor bodemsaneringen aangezien het niet de bedoeling is om de verontreiniging op te pompen en te verspreiden naar het andere milieucompartiment.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II.

Het bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig art. 4.2.5.3.1. van Vlarem II.

Het is aangewezen een afwijking op artikel 4.2.5.1.1. § 1. van Vlarem II op te nemen, gezien het voor een lozing van bemalingswater niet relevant is om een meetgoot te voorzien.

De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, kan bepaald worden d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel 4.2.5.1.1.

Er dient wel een staalname mogelijkheid voorzien te worden op het effluent van de grondwaterzuiveringsinstallatie ter controle van de kwaliteit.

ADVIES WATER

De VMM-Advisering Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 43,2 m³/uur – 1036 m³/dag – 234755 m³/jaar (tijdens de bemaling, gedurende 30dagen) bedrijfsafvalwater met 2C stoffen, al dan niet via een wzi, op de openbare riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op riool.

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- As: 50 µg/l*
- Ni: 300 µg/l*
- Zn: 2000 µg/l*
- Minerale olie: 500 µg/l*
- Benzeen: 10 µg/l*
- Toluëen: 90 µg/l*
- Ethylbenzeen: 10 µg/l*
- Xylenen: 10 µg/l*
- Naftaleen: 20 µg/l*
- MTBE: 100 µg/l*
- 1,1-dichloorethaan: 330 µg/l*
- Dichloormethaan: 20 µg/l*
- Trichlooretheen: 10 µg/l*
- 1,2-dichlooretheen: 50 µg/l*
- Vinylchloride: 1 µg/l*

Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de vergunde lozingsparameters. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;*
- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.*

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Volumes groter dan 10 m3 per uur mogen enkel geloosd worden in een openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie.

De bemaling mag pas van start gaan als de bodemsanering op hetzelfde terrein afgerond is.

*Hierbij werden volgende voorwaarden voorgesteld: ***Volgende lozingnormen zijn van toepassing:***

- As: 50 µg/l*
- Ni: 300 µg/l*
- Zn: 2000 µg/l*
- Minerale olie: 500 µg/l*
- Benzeen: 10 µg/l*
- Toluene: 90 µg/l*
- Ethylbenzeen: 10 µg/l*
- Xylenen: 10 µg/l*
- Naftaleen : 20 µg/l*
- MTBE: 100 µg/l*
- 1,1-dichloorethaan: 330 µg/l*
- Dichloormethaan: 20 µg/l*
- Trichlooretheen: 10 µg/l*
- 1,2-dichlooretheen: 50 µg/l*
- Vinylchloride : 1 µg/l*

**Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.*

**De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de vergunde lozingsparameters. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.*

**De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:*
- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
**Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.*
**Volumes groter dan 10 m³ per uur mogen enkel geloosd worden in een openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie.*
**De bemaling mag pas van start gaan als de bodemsanering op hetzelfde terrein afgerond is.*

4.6. Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (M) Advies Operationeel Waterbeheer afgeleverd op 21 mei 2025 onder ref. OVL-05577-A:

Aanvraag

Het project betreft de bouw van een meergezinswoning met kantoor gelegen Antwersedteenweg 681 in Gent. Voor de aanleg van een kelderverdieping met een zestal liftputten is een bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 234755 m³/jaar en max. 1036 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 420 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5,4 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

Op het terrein werden 5 elektrische sonderingen uitgevoerd. Daarnaast werd 1 ondiepe boring uitgevoerd die verder afgewerkt werd als peilbuis. Op de site zijn reeds twee peilbuizen aanwezig. Voor gegevens van diepere boringen werd gebruik gemaakt van gegevens beschikbaar op DOV.

Op basis van de sonderingen en boorverslagen verkregen via DOV kan besloten worden dat het terrein tot ca. 16 m-mv à 20 m-mv bestaat uit silthoudend matig zand. Hieronder bevindt zich een zandhoudende siltlaag van ca. 1 m dikte. Deze siltlaag is niet uniform. Hieronder wordt glauconiethoudend zand verwacht.

De grondwaterstanden zijn maandelijks opgemeten tussen april en oktober 2024. Voor de berekening van de waterverlaging wordt van de hoogste verwachte grondwaterstand vertrokken 6,97 mTAW.

Bemalingsconcept

De bemaling zal uitgevoerd worden als een filterbemaling met filters aangezet op een diepte 8 m-mv. Voor de liftputten wordt lokaal een tijdelijk bijkomend filterkader geplaatst met filters aangezet op een diepte van 10 m-mv. Op deze locatie wordt op deze dieptes grondwater onttrokken aan de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) (nieuwe code HCOVv2 A0170) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1.

Verdroging

De geplande bemalingen zijn niet gelegen in een beschermingszone rond een drinkwaterwinning, noch in de nabijheid van een SBZ- of VEN gebied.

Zettingen

Er bevindt zich op ca. 55 m ten oosten van de bemaling een spoorweg.

De max. berekende absolute zetting buiten de bouwput bedraagt ca. 15-20 mm. kelderverdieping. De berekende differentiële zettingen bedragen maximaal 0,0002 over een afstand van ca. 45 m ter hoogte van het dichtstbijzijnde gebouw (Bijlage 4). De differentiële zettingen zijn steeds kleiner dan 1/700.

De effectief optredende zettingen dienen opgevolgd te worden. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie van derden wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. VMM verwijst hiervoor ook naar art. 5.53.1.3 van VLAREM II waarin staat dat de exploitant alle voorzorgen neemt ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning.

De zettingsdrempels ter hoogte van een spoorweg zijn strenger. Indien ter hoogte van de spoorweg een absolute zetting wordt gemeten van 10 mm of meer dient contact opgenomen te worden met Infrabel.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. Er bevinden zich verscheidene OVAM-dossiers in de invloedstraal van de bemaling.

Op het terrein bevindt zich OVAM-dossier 16097. Er wordt een bodemsanering voorzien voor het starten van de bemaling. Er wordt evenwel verwacht dat er nog restverontreiniging aanwezig zal zijn en deze terug te vinden zal zijn in het bemalingswater. Er wordt een waterzuivering voorzien en bijzondere lozingsnormen voor de lozing van het bemalingswater aangevraagd.

Binnen de invloedstraal van de bemaling zijn ook OVAM-dossiers 6854, 31127 en 4183 gelegen. De impact van de bemaling op de mogelijks nog aanwezige verontreinigingen werd nagegaan. Voor geen van deze dossiers verplaatst de verontreiniging zich buiten de percelen van de betrokken OVAM-dossiers en wordt de verplaatsing of versnelling als relevant beschouwd. Monitoring is evenwel aan de orde. Dit wordt vastgelegd in de bijzondere voorwaarden.

Voor de overige OVAM-dossiers binnen de invloedstraal heeft de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

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

Lozing

Het bemalingswater zal geloosd worden op de gemengde riolering van de Antwerpsesteenweg gezien er geen oppervlaktewater of RWA-leiding in de buurt ligt. Voor de lozing van het bemalingswater en de beoordeling van de lozingsnormen wordt verwezen naar het advies van de entiteit van de VMM bevoegd voor de advisering van afvalwater

Advies

De entiteit van VMM bevoegd voor grondwateradvisering verleent GUNSTIG advies voor de bemaling (rubriek 53.2.2b2) voor een termijn van 420 dagen vanaf de opstart van de bemaling en een debiet van max. 1036 m³/dag en 234755 m³/jaar uit filters in de Quartaire

Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,4 m-mv voor een project gelegen aan Antwerpsesteenweg 681 in Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- *De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024130817).*
- *De bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.*
- *Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden (bebouwing en spoorweg) aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:*
 - * *Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).*
 - * *Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.*
 - * *Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.*

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. Indien ter hoogte van de spoorweg een absolute zetting wordt gemeten van 10 mm of meer dient contact opgenomen te worden met Infrabel.

- *Monitoring van de verplaatsing van de verontreiniging ter hoogte van Antwerpsesteenweg 651 (OVAM-dossier 6854), ter hoogte van Antwerpsesteenweg 725 (OVAM-dossier 31127) en ter hoogte van Antwerpsesteenweg 729 (OVAM-dossier 4183) in min. één peilput gelegen tussen de verontreiniging en de bemaling, nabij de verontreiniging. Het grondwater in de peilput wordt geanalyseerd op benzeen, MTBE, xylenen en minerale olie min. bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks tot het einde van de bemaling. De resultaten van de analyses moeten opgevolgd worden door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2. Indien blijkt dat de verontreiniging zich verplaatst richting de percelen van derden, dienen maatregelen genomen te worden ter voorkoming van verdere verspreiding, zoals retour, waterremmende wanden, tegenbemaling...*

4.7. Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 12 maart 2025 onder ref. 5000092192:

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

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Patrimonium en overdracht:

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

Reactie op advies

Op de plannen van het gelijkvloers staat een hoogspanningscabine ingetekend. Het is onduidelijk of dit voldoende is. Een eventuele distributiecabine moet in het gebouw voorzien worden en kan niet in de openbare groenzone terecht komen.

4.8. Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 13 februari 2025 onder ref. JMS 638673:

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.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ANTWERPSESTEENWEG - ORCHIDEESTRAAT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 26 juni 2018). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor handel: detailhandel middenschalige.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk RUP.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg. Wel wordt een stuk nieuw openbaar domein met nieuwe wegenis aangelegd om het project te ontsluiten. Hiervoor is een gemeenteraadsbeslissing nodig.

5.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 31249, waarvan akte genomen dd. 24/10/2024, zijn er specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk. Er moet verder archeologisch vooronderzoek gebeuren. Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 31249: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/31249>

5.6. Decreet grond- en pandenbeleid

Advies ingevolge de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW): last bescheiden wonen

Deze aanvraag valt onder de categorie "groepswoningbouwprojecten 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 **8 bescheiden woningen** (20% van 40, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn (VCW art. 5.101, §4):

- tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied;
- tussen 25 en 35 woningen/ha in buitengebied.

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.

Alle appartementen voldoen aan de voorwaarden om te vallen onder de bescheiden last.

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 1048/695) + 20% = € 75.395,68 per bescheiden woning (geïndexeerd 1 januari 2025).

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

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel quasi volledig bebouwd en/of verhard.

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.

Er wordt een totaal volume van 250.000 liter aan hemelwaterputten voorzien. Alle verdiepingen van het gebouw, inclusief het kantoor, worden aangesloten op deze putten. Het verwachte hergebruik bedraagt 8610 l per dag in de zomer en 8093 liter per dag in de winter.

Er wordt een infiltratievoorziening aangelegd van 169 m². Dit is meer dan wat de gewestelijke verordening vraagt en dus aanvaardbaar. Er wordt een overloop voorzien naar de openbare riolering.

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

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

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Zowel tijdens de werffase als tijdens de exploitatiefase zal de uitstaat onder de 1%-norm blijven. Er wordt bijgevolg geen aantasting van de natuurlijke kenmerken verwacht van de habitatrictlijngebieden in de omgeving.

De invloed van de bemaling op natuur wordt beperkt door de hoeveelheid opgepompt grondwater te beperken door te werken met peilsturing en door bevoeiing te voorzien voor de nabij gelegen bomen. Dit wordt ook verder besproken.

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

Het bemalingswater wordt geloosd in de riolering aangesloten op een RWZI.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. GEMEENTERAAD

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 2 september 2025. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 februari 2025 tot en met 15 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Toenemende parkeerdruk en verkeersonveilige situaties
2. Extra druk op speelterrein in Esperantostraat met mogelijke geluidsoverlast en achtergelaten afval
3. Geluidsoverlast vanuit het gebouw zelf voor de bewoners in de onmiddellijke nabijheid
4. Schaduwworming door de omvang van het gebouw
5. Inbreuk op de privacy van de directe burens
6. Visueel storend doordat het gebouw boven de zichtlijn en gabarit uitkomt. Het karakter van de rustige wijk, met zicht op de bomen en groen wordt bruut onderbroken door een mastodont.
7. Bovenste laag zal storing geven op vlak van privacy, zicht, licht
8. De verdichting van 40 entiteiten en kantoorruimte is hier te groot.
9. Groen:
 - a. Op welke manier zal de groenaanplanting gebeuren? Er bestaat geen garantie omtrent de uitvoering van de groenaanplant op de site.
10. Er is geen zekerheid dat de verplaatsing van de bushalte en oversteekplaats zal gerealiseerd worden, noch is de impact van deze maatregel onderzocht.
11. De termijn van het dossier werd verlengd met 60 dagen wat onwettig zou zijn.

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

1. Toenemende parkeerdruk en verkeersonveilige situaties

Een aanzienlijke parkeeroverlast in de omgeving valt door de verwezenlijking van voorliggend project niet te vrezen, daar op het terrein zelf voldoende mogelijkheden tot het

realiseren van parkeerplaatsen worden voorzien. De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Dit betreffen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit. Het projectgebied bevindt zich in de witte zone en moet bijgevolg minimaal 0,8 (voor bewoners) + 0,2 (voor bezoekers) = 1 staanplaats per woning voorzien. Hieraan wordt voldaan door de aanleg van een voldoende grote ondergrondse parking.

Door de aanleg van een brede oprit als toegangszone voor het gebouw is dit een zeer verkeersveilige oplossing. Er zal voldoende vlot in- en uitgereden kunnen worden vanop de steenweg naar het nieuwe gebouw. Dit werd gunstig geadviseerd door het Agentschap Wegen en Verkeer dat de vlotte doorstroming op de gewestweg voor elk project onderzoekt en adviseert.

2. Extra druk op speelterrein in Esperantostraat

Een toenemende druk op het omliggende bestaand openbaar domein door dit bouwproject valt niet uit te sluiten. Echter voorziet het project zelf in een nieuw stuk openbaar groen (dat meer is dan het minimum uit het gemeentelijk RUP) waardoor de druk op het bestaand openbaar domein beperkt zal zijn. Er wordt immers net naast het gebouw een nieuw stuk openbaar groen voorzien.

3. Geluidsoverlast vanuit het gebouw

De geplande nieuwbouw zal inderdaad een zekere geluidsoverlast met zich meebrengen, zowel tijdens de werffase als tijdens het functioneren ervan als kantoor – en woongebouw. De geluidsoverlast tijdens de werffase is van tijdelijke aard en zal enkel plaatsvinden tijdens de normale werkuren, met uitzondering van de bemalingspompen.

De technische installaties moeten voldoen aan de akoestische normen. Hoewel een zekere impact onvermijdelijk is, kan worden aangenomen dat de geluidshinder tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt.

4. Schaduwvorming door de omvang van het gebouw

Door de oriëntatie en inplanting van het gebouw zal de schaduw zich vooral bevinden op enerzijds het nieuwe openbaar park aan de westkant van het gebouw en anderzijds naar de oostkant waar op vandaag een commerciële invulling aanwezig is. De impact van schaduwvorming op woongebouw is bijgevolg beperkt. Er zal met de nodige aandacht met de inplanting en bezonning rekening moeten gehouden worden bij het ontwerpen van een gebouw op het oostelijk aanpalende perceel. De afstanden (minimaal 9 m aan de rechterkant) zijn wel voldoende om hier aan te voldoen.

Het gebouw trekt zich ook vanop de 4^{de} laag terug van de oostelijke perceelsgrens. Waardoor het bouwvolume vanop de 4^{de} laag 12 m bedraagt.

5. Inbreuk op de privacy

Het gebouw houdt rekening met haar omgeving. Door het gebouw aan de rechterkant te positioneren op minimum 9 m van de oostelijke perceelsgrens. Dit is de kant waar op vandaag een commerciële invulling zit. Aan de linkerkant wordt een openbare groenzone

voorzien en wordt er circa 24 m afstand bewaard.

Verder trekt het gebouw zich vanop de 4^{de} laag terug van de oostelijke zijde. De bovenste 6^{de} laag trekt zich ook van de westelijke kant terug.

Aan de noordzijde wordt er minimum 18 m bewaard. Door de inplanting dwars op de steenweg zit er slechts één appartement per laag op deze kant. Ook hier trekken de bovenste lagen zich weg van de noordelijke gevel. De 5^{de} en 6^{de} laag zitten op een afstand van circa 35 m.

Het zijn allemaal doorzonappartementen met de meest levendige ruimtes zoals de living gericht naar de kant waar de afstand het grootst is en waar de openbare groenzone aanwezig is.

De impact op de privacy van de omwonenden aan de linkerkant en de noordkant is gelet op bovenstaande voldoende beperkt.

6. Visueel storend doordat het gebouw boven de zichtlijn en gabarit uitkomt.

De hoogte van het gebouw is bepaald volgens het gemeentelijk RUP 'Antwerpsesteenweg-Orchideestraat'. Er worden expliciet vijf bouwlagen met een teruggetrokken zesde laag toegestaan. De keuze om het gebouw niet parallel maar dwars op de steenweg te plaatsen zorgt ervoor dat er langsheen de Antwerpsesteenweg hier geen muur van gebouwen ontstaat maar wel een nieuwe openbare groenzone. Met ernaast een gebouw.

Het dossier werd ook door het Team Stadsbouwmeester opgevolgd met een positief advies als gevolg.

7. Bovenste laag (privacy)

De uitwerking van de bovenste laag vraagt inderdaad wat gedetailleerder onderzoek. Op deze laag bevindt vooraan een kantoor met een terras gericht naar de steenweg, in het midden bevindt zich een wintertuin en achteraan bevindt zich een terras met een terras naar de achterzijde gericht.

Het terras aan de voorzijde is circa 40 m² en richt zich vooral naar de steenweg. De afstand tot de linkerbuur bedraagt circa 27 m.

De wintertuin is afgesloten en wordt begeleid door een balustrade. Hierdoor zal het geluid vanop deze wintertuin alsook de inkijk beperkt zijn. Aan de linkerkant zit de wintertuin op meer dan 27 m, aan de rechterkant op meer dan 13 m.

Het terras aan de achterkant bevindt zich op meer dan 32 m van de achterste perceelsgrens. Ook hier is de impact qua inkijk voldoende beperkt.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat de delen die niet aangeduid zijn als terras ontoegankelijk moeten zijn.

8. Verdichting

Bij de opmaak en goedkeuring van het gemeentelijk RUP 'Antwerpsesteenweg – Orchideestraat' werd de toekomstvisie voor de Antwerpsesteenweg voor dit segment juridisch vastgelegd. Net zoals vele andere percelen voor dit stuk is een verdichting van een stedelijke schaal hier aan de gang. Zowel het programma (een invulling van een

woongebouw) als de hoogte (5 bouwlagen met een teruggetrokken laag) zijn juridisch verankerd in het gemeentelijk RUP.

Er werd met aandacht gezocht naar een stedenbouwkundige figuur waar verder op gebouwd kan worden met de aanpalende percelen die in dezelfde bestemmingszone liggen van het RUP. Het gebouw houdt voldoende rekening met deze toekomstvisie maar ook met de mogelijke impact naar inkijk/schaduwvorming en privacy. Aan de westkant bevindt zich een perceel met een woning op, aan de oostkant bevindt zich een commerciële functie. Dit was dan ook de insteek bij het uitwerken van dit bouwproject. Een langwerpig en diep gebouw aan de rechterkant met een openbare groenzone aan de linkerkant. Die stedenbouwkundige figuur kan later gekopieerd en verdergezet worden.

Met deze bouwaanvraag wordt er een nieuw stuk openbaar groen overdragen naar de stad dat meer is dan opgelegde 20 m² per groen.

9. Groen

De overdracht naar de stad van het stuk openbaar groen zit vervat in deze aanvraag. De concrete aanleg nog niet. Dit is vaak vrij van vergunning en gebeurt meestal in overleg met de buurtbewoners en de stad. Het landschapsontwerp is in grote lijnen afgestemd met de stad. De concrete inrichting (groenvormen en beplantingsplan, materiaalgebruik en breedte parkpad, inrichtingselementen zoals meubilair en spelpruiken) wordt in de fase van het technisch dossier in samenspraak met de stad verfijnd. In functie van deze verdere uitwerking kunnen al een aantal punten worden meegegeven.

10. Verplaatsing bushalte

Naar aanleiding van het bezwaarschrift tijdens het eerste openbaar onderzoek en het onduidelijke advies van het Agentschap Wegen en Verkeer is men terug in overleg gegaan om dit te gaan oplossen. Het dossier bevat nu een inplantingsplan met een maximale en minimale impact bij het verplaatsen van de bushalte. De bushalte wordt verschoven naar de oostkant, weg van het perceel van wie dit bezwaar komt. Bij deze verplaatsing werd rekening gehouden met de bestaande toestand en de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden die onderzocht zijn door de aanvrager. Dit kan men terugvinden in de motivatienota van de architect.

Zowel in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer als dat van De Lijn is duidelijk aangegeven dat er nog overleg moet zijn om de heraanleg verder technisch te gaan uitwerken. Dat de verplaatsing noodzakelijk is voor de aanleg van de nieuwe gemeenteweg is duidelijk. Dat de ruimte er voor beschikbaar is, is ook duidelijk. Dit volstaat om voor deze bouwaanvraag en de bijhorende nieuwe gemeenteweg, de oprit naar het nieuwe gebouw een voorwaardelijk gunstig advies af te leveren.

11. Termijn

Artikel 32, §2 en §6 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt uitdrukkelijk het volgende:

“§2. De termijnen, vermeld in paragraaf 1, worden van rechtswege eenmalig met zestig dagen verlengd in de volgende gevallen:

1° als met toepassing van artikel 30, derde lid, een openbaar onderzoek georganiseerd wordt;

2° als toepassing wordt gemaakt van de administratieve lus, vermeld in artikel 13;

3° als de vergunningsaanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft.

De mededeling van de termijnverlenging wordt aan de aanvrager verzonden vóór de einddatum van de normale beslissingstermijn.”

Men kan dus per geval de termijn eenmalig verlengen met 60 dagen. In dit geval éénmaal omwille van het feit dat het gaat om een gemeenteweg en éénmaal met een nieuw openbaar onderzoek. Indien dit niet zou kunnen dan kunnen dossier met een gemeenteweg per definitie geen tweede openbaar onderzoek doorlopen wat niet logisch en niet de bedoeling van de wetgever is. Het toepassen van een wijzigingsverzoek met een tweede openbaar onderzoek bij een gemeenteraadsdossier is juridisch wel sluitend.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

11.1. *Inplanting/ontwerpend onderzoek*

De inplanting en de stedenbouwkundige figuur die hier ontstaat door het gebouw dwars op de steenweg te plaatsen met aan de linkerkant een nieuwe openbare groenzone werd grondig en ook voor de ruimere buurt onderzocht. Getuige hiervan zijn de studies die in de motivatienota van het dossier zitten. Een aantal zaken zoals het gegeven dat de Antwerpsesteenweg op termijn een stadsboulevard zou moeten worden en de zichtbaarheid en bereikbaarheid vanuit de Gustaaf Carelshof aan de overzijde van de Antwerpsesteenweg waren twee belangrijke inzichten die de stedenbouwkundige figuur mee vorm gaven.

Op de site zijn er twee belangrijke assen: enerzijds de Antwerpsesteenweg, die als hoofdas de algemene structuur van de omgeving bepaalt, anderzijds de Gustaaf Carelshofsite, die aan de overzijde van de Antwerpsesteenweg recht tegenover het perceel ligt. Dit biedt de kans om deze as te verleggen en beide buurten met een nieuwe as met elkaar te verbinden.

De hoogte van het gebouw is conform het gemeentelijk RUP. De 5^{de} en 6^{de} bouwlaag trekken zich terug van de achterkant maar ook van de zijkant (oostkant) waar de commerciële invulling zich bevindt op het aanpalende perceel. De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn voldoende om de impact naar inkijk/schaduwvorming en privacy voldoende te gaan beperken. Bij het uitwerken van een ontwerp voor het oostelijk aanpalend perceel zal er aandacht moeten gaan naar de afstand tussen een eventueel nieuw gebouw en het gebouw van deze aanvraag. Een zelfde afstand als men hier voorziet zou neerkomen op een tussenafstand van circa 20 m. Het zou logisch zijn om de leefruimtes dan te richten naar het oosten zodat de afstand van 20 m de afstand is tussen de slaapkamers.

Het is essentieel om met deze stedenbouwkundige figuur verder te gaan. Het nodige onderzoek werd hiervoor gevoerd en toont aan dat deze figuur heel wat kwaliteiten te bieden heeft en de ambitie van het uitwerken van de Antwerpsesteenweg als stadsboulevard kan waarmaken.

11.2. *Functionele inpasbaarheid*

Met deze aanvraag wordt een kantoor- en woongebouw gerealiseerd. De bestemming volgens het gemeentelijk RUP 'Antwerpsesteenweg – Orchideestraat' is hier een zone voor middenschalige detailhandel. Daarnaast zijn wonen en een onder meer een beperkt kantoorprogramma ook toegelaten. Langsheen de Antwerpsesteenweg komen verschillende functies voor: wonen, commerciële invullingen zoals winkels, detailhandel, kantoren,...Op vandaag staat er op de site en groot gebouw met tot voor kort een invulling als garage. De bezettingsgraad en de schaal van dit gebouw is hier niet langer gewenst. Het programma dat nu voorligt past beter in de omgeving en geeft met het realiseren van een openbare groenzone ook iets terug aan de buurt. Bijgevolg is het programma functioneel inpasbaar in de omgeving.

De woonentiteiten zijn conform het Algemeen Bouwreglement en getuigen dus van voldoende woonkwaliteit. Door ze te oriënteren naar de openbare groenzone ontstaan hier woningen met een kwalitatief en aangenaam uitzicht.

11.3. Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2024130817, betreft het bouwen van een meergezinswoning (40 woonentiteiten) met kantoorruimtes na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding, door SHAPE Development nv, gelegen te Antwerpsesteenweg 681 en 683, 9040 Gent.

Dit project kent reeds enige geschiedenis, in eerste fase werd gevraagd een inrichtingsstudie/toekomstbeeld voor de volledige zone op te maken. Zodat ontwikkeling van de verschillende delen gekaderd kan worden in een toekomstrobuust plan. Het project werd twee keer aan de Kwaliteitskamer voorgelegd ter advisering, namelijk op 05/10/2023 en 21/03/2024.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert sterk de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer.

De stedenbouwkundige opzet is helder en doordacht: een langgerekt volume wordt haaks gepositioneerd ten opzichte van de steenweg, wat bijdraagt aan een sterke ruimtelijke leesbaarheid en een efficiënte inpassing in het bestaande stedelijk weefsel. De oriëntatie bevordert bovendien de doorwaadbaarheid van het terrein en creëert een openheid die uitnodigt tot gebruik.

Aan de zijde van de steenweg, in de kop van het volume, wordt het kantoor in de plint en bovenste lagen ondergebracht. Deze functies zijn zichtbaar en toegankelijk. Dit zorgt niet alleen voor een levendige plint maar ook voor een gelaagde economische dynamiek die het project verankert in zijn stedelijke context.

Aan de andere zijde, in de meer beschutte staart van het volume, bevinden zich de residentiële eenheden. Deze woningen zijn oost-west georiënteerd, wat gunstig is voor lichtinval en energie-efficiëntie, en zijn gericht op het publieke park — weg van de drukte van de steenweg. Dit garandeert kwalitatieve woonomgevingen met een verhoogde leefkwaliteit, conform de actuele normen van duurzaam en mensgericht wonen.

De architectuur ondersteunt deze functionele opdeling op een leesbare manier, met een ritmische gevelstructuur en een rustige volumetrie die visuele samenhang en tijdloosheid

uitstralen. De materialisatie sluit aan bij de context en draagt bij aan een duurzaam en onderhoudsvriendelijk gebouw.

Met dit project wordt ingezet op een verweving van wonen, handel en publieke ruimte. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke of architecturale opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

11.4. Mobiliteit (parkeren)

Aantal parkeerplaatsen

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

Gelegen binnen witte zone.

40stuks appartementen met 10x 1-slaapkamerappartementen, 20x 2-slaapkamerappartementen en 10x 3-slaapkamerappartementen.

- 2 fietsparkeerplaatsen per eerste slaapkamer en 1 fietsparkeerplaats per bijkomende slaapkamer voor bewoners.
- 0,2 fietsparkeerplaatsen per wooneenheid voor bezoekers
- Minimaal 0,8 en maximaal 2 autoparkeerplaatsen per woning voor bewoners
- Minimaal 0,2 en maximaal 0,5 autoparkeerplaatsen per woning voor bezoekers

kantoorruimte van in totaal 987,1m² nuttige vloeroppervlakte

- minimaal 3 en maximaal 4 autoparkeerplaatsen per 100m² bvo. 5% daarvan moet voorzien zijn voor bezoekers.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 120 fietsparkeerplaatsen voor bewoners, 19 fietsparkeerplaatsen voor werknemers en 9 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast vraag het project parkeerrichtlijnen minimaal 32 en maximaal 80 autoparkeerplaatsen voor bewoners, minimaal 28 en maximaal 38 autoparkeerplaatsen voor werknemers en minimaal 9 en maximaal 22 autoparkeerplaatsen voor bezoekers.

Het is mogelijk om een deel van de parkeerplaatsen voor dubbel gebruik in te schakelen. Op het moment dat de woningen een 100% bezetting kennen is er geen bezetting vanuit de kantoren. Op moment dat er 50% bezetting van de woningen ingeschat wordt volstaan de vrijgekomen fietsparkeerplaatsen om de parkeernood van de kantoren op te vangen. Dat betekent dat de fietsparkeernood van de woningen maatgevend is voor het aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen. Betreffende de autoparkeerplaatsen zal er aan 50% bezetting van de woningen, 20% bezetting van de bezoekers van de woningen en 100% bezetting van de kantoren een nood zijn van 48 (16+2+30) autoparkeerplaatsen. Het voorzien van minimaal 120 + 9 (bezoekers) fietsparkeerplaatsen en minimaal 48 tot maximaal 140 autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de parkeerrichtlijnen voor dit project.

De voorgestelde plannen voldoen want er zijn 120 fietsparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers, 12 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en 50 autoparkeerplaatsen (bewoners/werknemers/bezoekers) voorzien.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- 1) Locatie van de fietsenberging: **voldoet aan de richtlijnen.**
 - Vlot, intuïtief en veilig te bereiken vanaf het openbaar domein.
 - Directe toegang tot het gebouw. loopafstand naar de fietsenberging zo kort mogelijk.
 - Meerdere fietsbergingen op maaiveldniveau
- 2) Type fietsenstalling: **voldoet aan de richtlijnen.**
 - Minimaal 50% in een Hoog-laag systemen
 - Minimaal 10% voor buitenmaatse fietsen. Deze bevinden zich enkel in de meest noordelijke fietsenstalling.
- 3) Afmetingen van de fietsenberging: **voldoet aan de richtlijnen.**
 - 50cm tussenafstand voor hoog-laagsysteem en dubbellaags, 100cm tussenafstanden voor buitenmaatse fietsen. Lengtes volstaan.
 - Minimaal 2m gangpadbreedte voor standaardfiets en buitenmaatse fiets. Minimaal 2m75 gangpadbreedte voor dubbellaagse fietsenstalling.
- 4) Bijkomende comforteisen: **voldoet aan de richtlijnen.**
 - overdekt en afsluitbaar voor bewoners en werknemers.
 - niet overdekt en niet afgesloten voor bezoekers
 - natuurlijke lichtinval mogelijk
 - beschikbaarheid oplaadpunten niet beoordeelbaar

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De uitvoering van de autoparkeerplaatsen voldoet aan de richtlijnen. De bezoekersparkeerplaatsen zijn mee opgenomen in de ondergrondse verdieping. Belangrijk hierbij is dat deze dan wel vrij toegankelijk zijn eenvoudig toegankelijk kunnen gemaakt worden door de bewoners en werknemers van de site.

Mobiliteitsprofiel – verkeersstromen en logistiek verkeer

Verwachte aantallen verkeer zijn te laag om een significante impact te hebben op de omgeving.

De hoeveelheid logistiek verkeer zal eerder laag liggen. Het project laat laden en lossen toe buiten de rijweg of parkeerstrook van Antwerpsesteenweg. Er kan geladen en gelost worden op de erfinrichting naar de toegang ondergrondse parking, zonder dat daarbij de toegankelijkheid in gevaar wordt gebracht.

11.5. Sloop

In het sloopopvolgingsplan werden, deels na analyses, asbesthoudende toepassingen opgenomen. De afdeling milieutoezicht van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu wordt zeer regelmatig geconfronteerd met inbreuken tegen de bepalingen omtrent de beheersing van asbest. Bij de afbraakwerken dient dan ook de nodige aandacht te worden besteed aan de omgang met de asbesthoudende toepassingen.

Hierbij is extra aandacht nodig voor de aanwezige asbesttoepassingen die volgens de inventaris dienen te worden verwijderd onder hermetische zone. Dergelijke werken mogen uitsluitend door een erkende asbestverwijderaar worden uitgevoerd.

Verder werd voor een aantal toepassingen aangegeven dat deze dienen te worden onderzocht voorafgaand aan de sloopwerken.

We verwijzen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

11.6. Openbaar domein (wegenis en groen)

Aanpassing gewestweg

Om de nieuwe toegangsweg naar het gebouw te kunnen realiseren moet de bestaande bushalte verplaatst worden. Hiervoor werd overleg met het Agentschap Wegen en Verkeer en De Lijn. De bushalte wordt verplaatst naar het oosten. In de aanvraag is een minimale en maximale impact uitgetekend. Deze tekeningen tonen aan dat er voldoende ruimte is om deze aanpassing te doen.

De bushalte dient verplaatst te worden. Het initiatief hiervoor ligt bij de aanvrager. Zoals in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer opgenomen zullen de kosten hiervoor ook bij de aanvrager liggen. Men gaat hiervoor nog in overleg met het Agentschap Wegen en Verkeer en De Lijn.

Inrichting en aansluiting op openbaar domein

De nieuwe gemeenteweg is hier beperkt tot een toegangsweg naar het nieuwe gebouw. Dit is vooral ingegeven vanuit de verkeersveiligheid, bereikbaarheid voor dienstwagens en de verschillende inkompartijen te bedienen (adressering). Het gaat om een toegangszone links van het gebouw van waaruit men via een ondergrondse parking met de wagen het gebouw kan bereiken.

Het eerste deel van de tot 6 m voorbij de toegang van de ondergrondse parking, wordt volledig verhard met gewassen beton. De weg loopt iets verder door voorbij de inrit van de ondergrondse parking om ruimte te creëren voor auto's die vanuit de Antwerpsesteenweg een verkeerde inslag hebben genomen en willen omkeren. Daarnaast biedt deze zone plaats voor het laden en lossen door pakketdiensten.

De aansluiting op N70 is mogelijk zonder infrastructurele ingrepen. Een uitgestulpte aansluiting zou de verkeersveiligheid verbeteren, maar werd niet weerhouden door Agentschap Wegen en Verkeer. Bij een heraanleg van de steenweg kan dit geremedieerd worden.

Het hoofdpad naar de ingangen van fietsenbergingen en ingangen woningen bedraagt 2m en niet de gevraagde 2m⁸⁵. Gezien de zone naast het pas echter voorzien is in grindgazon die betreedbaar is, en het over een beperkt aantal bewegingen gaat (40 woningen), hoeft dit echter niet als strikt noodzakelijk beoordeeld te worden. De eisen naar ontharding vanuit doelstelling klimaatbestendige stad én ontwikkeling van park kunnen mogelijks voldoende argument zijn om hiervan af te wijken.

Openbaar groen (park)

Het project creëert nieuw openbaar groen met verblijfsruimte voor het project en de ruimere buurt. Deze komt links van het nieuwe gebouw en heeft net zoals het perceel een langwerpige vorm. Door de ontharding van de bestaande site en vergroening draagt het project bij aan de realisatie van een klimaatrobuuste stad.

Qua paden wordt langsheen het gebouw de verharding opgedeeld in twee parallelle stroken: een voetpad van 2 m breed in gewassen beton en een strook van 2 m breed in versterkt gras.

Achter de site is er een netwerk dat weinig verbinding heeft met de steenweg; alleen de Karnemelkwegel fungeert als verbinding met dit gebied. Dit biedt een kans om, door een doordachte inplanting, een aanzet te creëren voor een nieuwe verbinding en een meer open structuur.

Het landschapsontwerp is in grote lijnen afgestemd met de stad. De concrete inrichting (groenvormen en beplantingsplan, materiaalgebruik en breedte parkpad, inrichtingselementen zoals meubilair en spelprikkels) wordt in de fase van het technisch dossier in samenspraak met de stad verfijnd.

In functie van deze verdere uitwerking kunnen al een aantal punten worden meegegeven.

Er wordt een robuuste en goed doordachte inrichting verwacht met een lage beheerlast. De groenzone is momenteel nog niet geïntegreerd in een ruimere groenstructuur. Op dit moment wordt er dan ook gekozen voor een zeer groene en natuurrijke invulling, waarbij de dynamiek laag wordt gehouden. De zeer diepe openbare groenzone vraagt om een specifieke invulling, vooral voor het achterste deel van de ruimte. Dit kan door het creëren van een gradiënt van meer naar minder toegankelijkheid (intensiever en extensiever beheerd).

De groenzone dient in deze fase slechts een beperkt aantal gebruikers. De recreatieve invulling moet daarop worden afgestemd. Verblijfsplekken worden beperkt tot een zitbank of hooguit een picknickbank. Ook kan een natuurlijke spelprinkel worden voorzien.

De Antwerpsesteenweg moet zich ontwikkelen tot een stadsboulevard. Dit moet ook in de groenstructuur worden uitgewerkt, waarbij het park zich moet tonen aan de steenweg door het voorzien van grote bomen.

De verbinding in de parkzone is van een lage orde, heeft een landschappelijk verloop maar moet wel voldoende toegankelijk zijn (breedte 1m⁵⁰, halfverhard).

De site is momenteel volledig verhard. Bij de omvorming tot groenzone moet de nodige aandacht gaan naar de ontwikkeling van een goede bodem.

In functie van de uitwerking kan de Groendienst een aantal zaken aanleveren zoals een lijst met aanbevolen soorten en fiches rond uitwerking van groenvormen.

Voor de private groenzone en infiltratievoorziening moet aandacht zijn voor de toegang voor het private groenbeheer.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

WARMTEPOMP Inrichtingsnummer 20230613-0058:

Lucht

Volgende warmtepompen worden aangevraagd:

-3 warmtepompen met elektrisch vermogen van elk 29,7 kW (32 kg R410A - 66,8 ton CO₂-eq)

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

De warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 50 ton waardoor ze conform Vlarem II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geluid

De lucht-water warmtepompen staan op het dak opgesteld. De aanvrager geeft aan dat de warmtepomp zal voldoen aan akoestische eisen en op trillingsdempers bevestigd zal worden. In de buurt zijn er niet direct woningen aanwezig.

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

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

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

Dit wordt als opmerking meegegeven.

BEMALING Inrichtingsnummer 20240502-002:

bodem en grondwater

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

Geplande toestand

Er zal bemaald worden op een diepte van 4,5 m voor de kelder en 5,9 m voor de liftputten. Het grondwater wordt verlaagd aan de hand van filters voor de kelder op 8 m-mv en voor de liftputten op 10 m-mv. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 43,3 m³/uur en 1 036 m³/dag. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de riolering voor een termijn van 14 maanden.

Bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)

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

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

Stap 1 beperken en retourneren

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

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

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

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

De bemaling dient te gebeuren d.m.v. automatische sturing o.b.v. het grondwaterpeil. Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

Retour bemaling en infiltratie is niet mogelijk door de dense bebouwing, aanwezigheid restverontreiniging en gebruik van gravitaire filterbemaling (ijzerneerslag zorgt voor verstopping)

Stap 2 hergebruik

Hergebruik is niet toegelaten gezien de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging.

Stap 3 lozen op waterloop

In de buurt van de bemalingswerken is geen oppervlaktewater aanwezig.

Stap 4 lozen in riolering (gemengd)

Het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering bedraagt meer dan 10 m³/uur. Conform Vlare II moet de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via: <https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>. Dit wordt conform het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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

Wateroverlast

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

Bodem/grondwaterverontreiniging (

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Op de projectsite is o.a ook een bodemdossier gekend (16097). Er is een sanering gepland, maar mogelijks blijft er een restverontreiniging aanwezig.

Er worden verhoogde lozingsnormen aangevraagd (zie verder bij lozing).

Conform het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de bemaling pas van start mag gaan als de bodemsanering afgerond is.

Zettingen

In de bemalingsstudie is opgenomen dat er hoge zettingen verwacht worden, door o.a. aanleg liftput. Er wordt voorgesteld om de zettingen op te volgen met zettingsbouten ter hoogte van de gebouwen/constructies in de omgeving en om voor de opstart van de werken een nulmeting uit te voeren. Indien er een absolute zetting van 10 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie dient de bemaling te worden bijgestuurd. Vanaf 15 mm dient deze te worden stilgelegd.

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Geluid

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

Afvalwater

Voor de lozing van het bemalingswater wordt rubriek 3.4.2 (bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen boven IC) voor 43,2 m³/uur – 1036 m³/dag – 234 755 m³/jaar en rubriek 3.6.3.2 (afvalwaterzuiveringsinstallaties en lozing van bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen boven IC) voor 43,2 m³/uur – 1036 m³/dag – 234 755 m³/jaar aangevraagd.

Lozingsituatie

Het project ligt in centraal gebied. In de Antwerpsesteenweg ligt een gemengd rioleringsstelsel die aangesloten is op RWZI Gent. In de nabije omgeving (< 200 m) is geen oppervlaktewater of RWA aanwezig.

Lozingsnormen

Rondom en op het terrein liggen meerdere OVAM-sites waarvan de verontreiniging kan worden aangetrokken tijdens de werken.

Omwille van bovenstaande redenen vraagt het bedrijf volgende lozingsnormen aan:

- As : 50 µg/l
- Ni: 300 µg/l
- Zn: 2000 µg/l
- Minerale olie: 500 µg/l
- Benzeen: 10 µg/l
- Tolueen: 90 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xylenen: 10 µg/l
- Naftaleen: 20 µg/l
- MTBE: 100 µg/l
- 1,1-dichloorethaan: 330 µg/l
- Dichloormethaan: 20 µg/l
- Trichlooretheen: 10 µg/l
- 1,2-dichlooretheen: 50 µg/l
- Vinylchloride: 1 µg/l

Conform het advies van de VMM worden de lozingsnormen toegestaan.

Waterzuivering

Bij de start van de bemaling zal het bemalingswater geanalyseerd worden. In geval de lozingsnormen overschreden zal er een waterzuivering geplaatst worden. Er wordt voorgesteld om een olie/waterafscheider en een waterzijdige actief koolfilter of gelijkwaardig, gedimensioneerd op max. 43,2 m³/uur te voorzien.

Monitoring

De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, kan bepaald worden d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Er dient wel een staalname mogelijkheid voorzien te worden op het effluent van de grondwaterzuiveringsinstallatie ter controle van de kwaliteit.

Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlarem II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren. De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de vergunde lozingsparameters. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Dit wordt conform het advies van de VMM als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Volgende verdere monitoring wordt conform het advies van de VMM, bevoegd voor afvalwater opgenomen:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m³/u tot en met 100 m³/u) Lozing zonder zuivering. Nieuw	43,2 m³/uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m³/u tot en met 50 m³/u) Lozing met zuivering. Nieuw	43,2 m³/uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het betreft een lucht-water warmtepompinstallatie voor het verwarmen van de verschillende ruimtes van het gebouw. De warmtepomp wordt op het hoogst gelegen dak voorzien. De warmtepomp zal voldoen aan akoestische eisen en zal worden bevestigd op trillingsdempers. Er worden drie warmtepompen type buru 289-12 met elk een vermogen van 29.7kW (elektrisch vermogen) voorzien. Nieuw	89,1 kW
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling Nieuw	234755 m³/jaar

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024130817_Antwerpsesteenweg_gemeenteraadsbesluit 2 sept 2025.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024130817 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (40 woonentiteiten) met kantoorruimtes na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding aan SHAPE Development nv (O.N.:0871665655) gelegen te Antwerpsesteenweg 681 en 683, 9040 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Bemaling en IIOA - Antwerpsesteenweg - warmtepompen met inrichtingsnummer 20241031-0005 en 20241202-0018 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Bemaling, 20241031-0005: 3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) Lozing zonder zuivering. Nieuw	43,2 m ³ /uur

Bemaling, 20241031-0005: 3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m³/u tot en met 50 m³/u) Lozing met zuivering. Nieuw	43,2 m³/uur
IIOA - Antwerpsesteenweg - warmtepompen, 20241202-0018: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het betreft een lucht-water warmtepompinstallatie voor het verwarmen van de verschillende ruimtes van het gebouw. De warmtepomp wordt op het hoogst gelegen dak voorzien. De warmtepomp zal voldoen aan akoestische eisen en zal worden bevestigd op trillingsdempers. Er worden drie warmtepompen type buru 289-12 met elk een vermogen van 29.7kW (elektrisch vermogen) voorzien. Nieuw	89,1 kW
Bemaling, 20241031-0005: 53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling Nieuw	234755 m³/jaar

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur met uitzondering van de bemaling.

De bemaling (20241031-0005) wordt verleend voor een termijn van 14 maanden. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

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

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDER VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANEDE WERKEN:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 2 september 2025 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het privaat gedeelte

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 09/07/2025 met kenmerk 070897-003/PV/2025).
- Het advies van Farys (advies van 31/03/2025, met kenmerk AD-25-178) moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van Fluvius (advies van 12/03/2025, met kenmerk 5000092192) moet strikt nageleefd worden.

Een eventuele extra distributiecabine moet in het gebouw voorzien worden. Deze kan niet in de openbare groenzone terecht komen.

- Het advies van de VMM Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (advies van 25/03/2025, met kenmerk KAGA/BG/TD/124274/52620) moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van de VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer (advies van 21/05/2025, met kenmerk OVL-05577-A) moet strikt nageleefd worden.

Terraszones

De delen op de platte daken die niet aangeduid zijn als terras moeten zijn ontoegankelijk voor dagelijks gebruik.

Mobiliteit

- De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.
- Gezien de afgesloten parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen zich enkel in de meeste noordelijke fietsenberging bevinden, moeten de 2 afgesloten fietsenbergingen toegankelijk blijven voor alle bewoners en werknemers van de site.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = 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 septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot bouwrijp maken van het terrein

Sloop

- (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken dient hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk. Losgebonden asbesttoepassingen en asbesttoepassingen waarvan in het sloopopvolgingsplan werd aangegeven dat ze moeten worden verwijderd onder hermetische zone mogen enkel worden verwijderd door een erkende asbestverwijderaar.

- de sloopwerken kunnen pas starten nadat de nog niet bemonsterde asbestverdachte toepassingen (zie sloopopvolgingsplan) werden onderzocht door middel van een monsternamen.

Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 31249 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

ID nota: 31249: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/31249>

BIJZONDERE MILIEU VOORWAARDEN

Webapplicatie DOV

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

- het merk en serienummer;

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

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

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

Peilsturing

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

De bemaling dient te gebeuren d.m.v. automatische sturing o.b.v. het grondwaterpeil. Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald

Goedkeuring Aquafin

Volumes groter dan 10 m³ per uur mogen enkel geloosd worden in een openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie.

Melding bij Farys

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

Opstart bemaling

De bemaling mag pas van start gaan als de bodemsanering op hetzelfde terrein afgerond is.

Lozingsnormen

Volgende lozingsnormen zijn van toepassing:

- As : 50 µg/l
- Ni : 300 µg/l
- Zn : 2000 µg/l
- Minerale olie : 500 µg/l
- Benzeen : 10 µg/l
- Toluene : 90 µg/l
- Ethylbenzeen : 10 µg/l
- Xylenen : 10 µg/l
- Naftaleen : 20 µg/l
- MTBE : 100 µg/l
- 1,1-dichloorethaan: 330 µg/l
- Dichloormethaan: 20 µg/l
- Trichlooretheen: 10 µg/l
- 1,2-dichlooretheen: 50 µg/l
- Vinylchloride : 1 µg/l

Monitoring

*Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.

*De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de vergunde lozingsparameters. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

*De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

*Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Zettingen

De zettingen dienen opgevolgd met zettingsbouten ter hoogte van de gebouwen/constructies in de omgeving. Voor de opstart van de werken dient een nulmeting uitgevoerd worden. Indien er een absolute zetting van 10 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie dient de bemaling te worden bijgestuurd. Vanaf 15 mm dient deze te worden stilgelegd.

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 4:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 2 september 2025 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend worden volgende last opgelegd:

LAST – Bescheiden woonaanbod

De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden en voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden.

Artikel 5:

WAARBORGEN

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 starting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2024130817**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²
- voor de bescheiden last (voor zover geen aankoopoptie is verleend): € 90.474,82 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2024).

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 10 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

Vergunningsbetwistingen; 2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Artikel 6:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Landschapsontwerp

Voor de uitwerking van het landschapsontwerp kunnen alvast volgende zaken worden meegegeven:

- Er wordt een robuuste en goed doordachte inrichting gevraagd met een lage beheerlast.
- Bij uitwerking van het groenontwerp wordt een gradiënt van meer naar minder toegankelijk (intensiever en extensiever beheerd) gecreëerd.
- De groenzone krijgt een luwe inrichting. Verblijfsplekken worden beperkt tot een zitbank of hooguit een picknickbank en een natuurlijke spelprikkel.
- De Antwerpsesteenweg moet zich ontwikkelen tot een stadsboulevard, dit moet ook in de groenstructuur worden uitgewerkt door het voorzien van grote bomen aan de zijde van de steenweg.
- De verbinding in de parkzone wordt voorzien als pad van lage orde (landschappelijk verloop, breedte 1m50, halfverhard).
- Bij de uitwerking moet aandacht gaan naar de ontwikkeling van een goede bodem.

In functie van de uitwerking kunnen er een aantal zaken aanleveren zoals een lijst met aanbevolen soorten en fiches rond uitwerking van groenvormen.

Sloop

De verwijdering van asbesthoudende toepassingen dient te gebeuren volgens de van toepassing zijnde wetgeving. Hierbij kan ondermeer worden verwezen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlare II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

Een aantal belangrijke aandachtspunten hierbij zijn (niet limitatieve opsomming, zie de specifieke wetgeving voor een volledig overzicht van de bepalingen):

- maatregelen moeten worden getroffen om ervoor te zorgen dat emissies van asbest in het milieu en afvalstoffen van asbest aan de bron worden verminderd en voorkomen;
- toepassing moeten worden bevochtigd of gefixeerd voor verwijdering en mogen niet worden gegooid of gebroken. Materialen worden (afzonderlijk) opgeslagen in gesloten verpakkingen;
- asbestverdachte toepassingen die nog niet werden geanalyseerd (en niet zijn opgenomen in het sloopopvolgingsplan) dienen als asbesthoudend te worden behandeld;
- de werkgever die de sloopwerkzaamheden uitvoert doet (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de werken een melding aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk (alsook aan zijn preventieadviseur-arbeidsarts).

Huisnummering

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

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

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen of aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden en de nieuwe oprit aangelegd 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

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

WARMTEPOMP Inrichtingsnummer 20230613-0058:

Lucht

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

De warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 50 ton waardoor ze conform Vlare II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

BEMALING Inrichtingsnummer 20240502-002:

Geluid

Om 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>)

BEMALING Inrichtingsnummer 20240502-002:

Geluid

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen

tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_07915 - OMV_2024130817 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (40 woonentiteiten) met kantoorruimtes na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Vergunning

2025_GR_00777 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2024130817 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (40 woonentiteiten) met kantoorruimtes na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 2 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Hafsa El-Bazioui, waarnemend burgemeester; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Philles Van De Voorde namens SHAPE Development NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Antwerpsesteenweg 681 en 683 kadastraal gekend als afdeling 18 sectie B nr. 104X2.

Deze aanvraag werd op 09/01/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 07/02/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning (40 woonentiteiten) met kantoorruimtes na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding. Er wordt een nieuwe openbare toegangsweg voorzien tot het gebouw. Daarnaast wordt een openbare groenzone aangelegd. Het gevolg hiervan is dat er een grondoverdracht zal plaatsvinden naar de stad.

Het nieuwe gebouw komt dwars op de steenweg terecht en wordt naar de oostelijke zijde van het perceel gepositioneerd.

Er komt een nieuw stuk openbaar domein dwars op de steenweg. Dit bestaat enerzijds uit een openbare gemeenteweg, met nieuwe rooilijnen, die de toegang voor het gebouw voorziet. Het gaat louter om een oprij-zone naar de ondergrondse parkeergarage. Anderzijds wordt er een nieuwe openbare groenzone aangelegd waarin parkpaden voorzien zijn en brandweerwegen. In totaal wordt er circa 2.000 m² overgedragen.

Procedure:

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 14 februari 2025 tot 15 maart 2025.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 3 digitale bezwaren

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 10 juli 2025 tot 8 augustus 2025.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en een digitaal bezwaar

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

De aanleg van een nieuwe gemeenteweg met bijhorende nieuwe rooilijnen (214 m²) bij deze aanvraag is ingegeven vanuit het feit dat het nieuwe gebouw dwars komt staan op de steenweg. Hierdoor is het qua verkeersveiligheid maar ook naar bereikbaarheid voor zowel bewoners, diensten en adressering noodzakelijk dat er een nieuwe gemeenteweg komt, als toegangszone vanop de steenweg.

Ter hoogte van de steenweg is de toegangszone zo'n 22 m breed. Nadien versmalt dit tot 6,50 m. De toegangszone is in totaal zo'n 30 m diep.

Het eerste deel, tot 6 m voorbij de toegang van de ondergrondse parking, wordt volledig verhard met gewassen beton. De weg loopt iets verder door voorbij de inrit van de ondergrondse parking om ruimte te creëren voor auto's die vanuit de Antwerpsesteenweg een verkeerde inslag hebben genomen en willen omkeren. Daarnaast biedt deze zone plaats voor het laden en lossen door pakketdiensten.

Om deze nieuwe weg aan te leggen moet de bestaande bushalte verplaatst worden. Hiervoor werd er in overleg gegaan met het Agentschap Wegen en Verkeer en De Lijn. De plannen hiervoor zijn uitgewerkt. Het initiatief en de kosten voor deze verplaatsing liggen bij de aanvrager.

Naast deze toegangsweg wordt ook een stuk groen (circa 2.000 m²) overgedragen. Deze groenzone heeft geen verbindende functie en krijgt dus ook geen nieuwe rooilijnen.

Het project creëert nieuw openbaar groen met verblijfsruimte voor het project en de ruimere buurt. Deze komt links van het nieuwe gebouw en heeft net zoals het perceel een langwerpige vorm. Door de ontharding van de bestaande site en vergroening draagt het project bij aan de realisatie van een klimaatrobuuste stad.

Qua paden wordt langsheen het gebouw de verharding opgedeeld in twee parallelle stroken: een voetpad van 2 m breed in gewassen beton en een strook van 2 m breed in versterkt gras.

Achter de site is er een netwerk dat weinig verbinding heeft met de steenweg; alleen de Karnemelkwegel fungeert als verbinding met dit gebied. Dit biedt een kans om, door een

doordachte inplanting, een aanzet te creëren voor een nieuwe verbinding en een meer open structuur.

Het landschapsontwerp is in grote lijnen afgestemd met de stad. De concrete inrichting (groenvormen en beplantingsplan, materiaalgebruik en breedte parkpad, inrichtingselementen zoals meubilair en spelprikkels) wordt in de fase van het technisch dossier in samenspraak met de stad verfijnd.

In functie van deze verdere uitwerking kunnen al een aantal punten worden meegegeven.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024130817 - advies Agentschap Wegen en Verkeer.pdf
- OMV_2024130817 - advies Brandweerzone Centrum.pdf
- OMV_2024130817 - advies De Lijn.pdf
- OMV_2024130817 - advies Farys.pdf
- OMV_2024130817 - advies Fluvius.pdf
- OMV_2024130817 - advies Proximus.pdf
- OMV_2024130817 - advies VMM Afvalwater en Lucht.pdf
- OMV_2024130817 - advies VMM Operationeel Waterbeheer.pdf
- OMV_2024130817 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024130817 - verslag gem. OA.pdf
- OMV_2024130817 - grondoverdracht.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Antwerpsesteenweg 681 en 683 en kadastraal gekend als afdeling 18 sectie B nr. 104X2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

- Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 04/07/2025, met kenmerk AV/411/2025/00242/A) moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van Farys (advies van 31/03/2025, met kenmerk AD-25-178) moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van de VMM Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (advies van 25/03/2025, met kenmerk KAGA/BG/TD/124274/52620) moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van de VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer (advies van 21/05/2025, met kenmerk OVL-05577-A) moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van Proximus (advies van 12/03/2025, met kenmerk JMS 638673) moet strikt nageleefd worden.

Verplaatsing bushalte

De bushalte dient verplaatst te worden. Het initiatief hiervoor ligt bij de aanvrager. Zoals in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer opgenomen zullen de kosten hiervoor ook bij de aanvrager liggen. Men gaat hiervoor nog in overleg met het Agentschap Wegen en Verkeer en De Lijn.

Opmaak inrichtingsplan en technisch dossier

- Het concrete inrichtingsplan moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met de groendienst van de Stad Gent afgestemd worden.
- Er wordt een technisch dossier ingediend ter goedkeuring door de groendienst en de wegendienst.

De bouwheer dient rekening te houden met de volgende zaken bij het indienen van het technisch dossier:

- Het verhogen van de boordsteen langsheen de Antwerpsesteenweg en het heraanleggen van de betonstraatstenen over de lengte van het perceel moet vervat zitten in het technisch dossier.
- De brandwegen dienen uitgevoerd te worden in grindgazon ipv grasbetontegels. De brandwegen dienen afgeboord te worden met een betonnen kantstrook van 30cm breed.
- De tijdelijke brandweg in de voortuin dient opgebroken te worden bij de heraanleg van de Antwerpsesteenweg door de bouwheer op zijn kosten.

- De afwatering van het woonerf richting de ondergrondse parking dient eenparig naar de centrale groenzone af te wateren. In functie van deze afwatering wordt langsheen de brandweg een verlaagde infiltratiestrook voorzien te worden.
- Het woonerf dient aangelegd te worden in grijze betonstraatstenen 22*22*10 en niet monoliet beton.
- Waar het woonerf overgaat in de verdere brandweg dient het pad uitgevoerd te worden in monoliet beton maar dient het af te wateren naar de centrale groenzone.
- De peilen zijn hier amper uitgewerkt op de plannen, alles lijkt vlak, vloerpas van +7.70 en voorbij de brandweg +7,66, hier is geen rekening gehouden met 2% helling, ook de langshelling dient nog berekend te worden naar achteraan het perceel toe. Aanpassingen aan de vloerpas kunnen hier een gevolg van zijn.
- De afgrenzing van de brandweg in de voortuin dient bijkomend te gebeuren met een betonnen kantstrook van 30cm breed op het private gedeelte naast de perceelsgrens.
- Er moet een duidelijk verschil zijn in materiaal gebruik aan de perceelsgrens tussen het openbaar domein en het privaat domein.

Openbaar domein

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, Stadskantoor 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.

Opbouw

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

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan voor de inrit naar de ondergrondse parking. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Er worden 6 paden met een breedte van elk 2 meter op het openbaar domein toegestaan voor de bereikbaarheid van de deuren.

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

Artikel 3:

legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende lasten op:

LASTEN op te nemen in het gemeenteraadsbesluit (last 1-4)

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

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

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe weg.

LAST 2 – Openbaar groen

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

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

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

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

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

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

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

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 overeenkomen 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 Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecomunicatie
- openbare verlichting

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

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

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

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

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

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

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

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

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

 Elektronisch ondertekend op
4/09/2025 om 18:25:34 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
3/09/2025 om 15:35:27 (GMT+02:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2025_GR_00777 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2024130817 R -
aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (40
woonentiteiten) met kantoorruimtes na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding
- met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

GENT

ANTWERPSESTEENWEG 683 9040 SINT-AMANDSBERG	GENT 18DE AFDELING/SINT-AMANDSBERG 1STE AFDELING, SECTIE B, 104X2
---	---

ROOILIJNPLAN

Gewestweg N70

datum van opmaak: 13 december 2024	planschaal: 1/500
------------------------------------	-------------------

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad tijdens de zitting van	
Algemeen Directeur	Voorzitter van de gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd van tot	
Algemeen Directeur	De burgemeester

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad tijdens de zitting van	
Algemeen Directeur	Voorzitter van de gemeenteraad

Opsteller: dhr. Thomas Couckuyt landmeter-expert - LAN 131568 handelend voor Claeyskens & Couckuyt BV Kouterbaan 16B 9830 Sint-Martens-Latem	
--	---



Claeyskens
& Couckuyt

EXPERTS

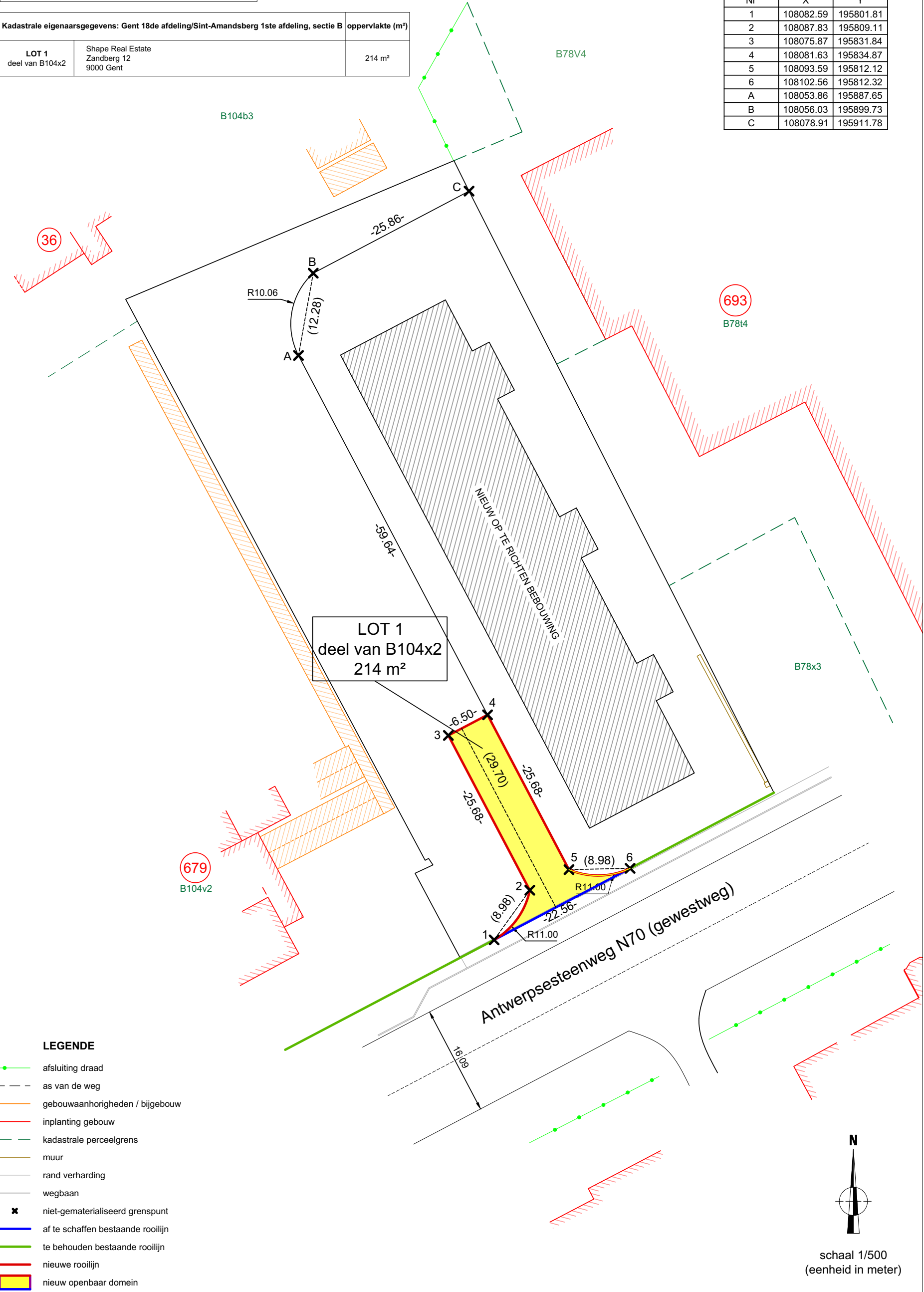
Claeyskens en Couckuyt BV
Kouterbaan 16B
9830 Sint-Martens-Latem

09 233 40 54
info@ccexperts.be
www.ccexperts.be

1-6: af te schaffen bestaande rooilijn N70
1-2-3-4-5-6: nieuwe rooilijn N70

Kadastrale eigenaarsgegevens: Gent 18de afdeling/Sint-Amandsberg 1ste afdeling, sectie B		oppervlakte (m²)
LOT 1 deel van B104x2	Shape Real Estate Zandberg 12 9000 Gent	214 m²

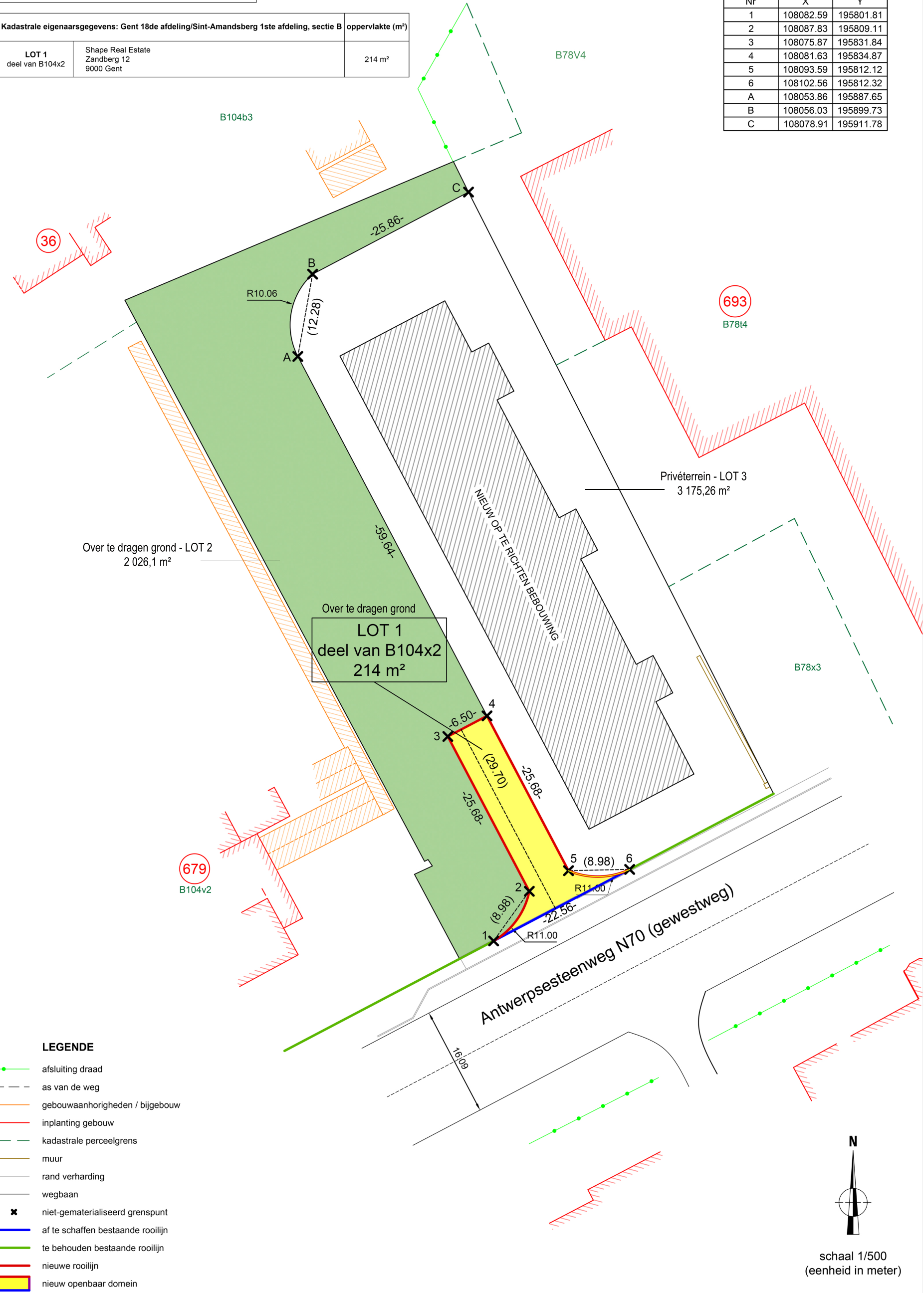
Coördinatenlijst (Lambert 72)		
Nr	X	Y
1	108082.59	195801.81
2	108087.83	195809.11
3	108075.87	195831.84
4	108081.63	195834.87
5	108093.59	195812.12
6	108102.56	195812.32
A	108053.86	195887.65
B	108056.03	195899.73
C	108078.91	195911.78



1-6: af te schaffen bestaande rooilijn N70
1-2-3-4-5-6: nieuwe rooilijn N70

Kadastrale eigenaarsgegevens: Gent 18de afdeling/Sint-Amandsberg 1ste afdeling, sectie B		oppervlakte (m²)
LOT 1 deel van B104x2	Shape Real Estate Zandberg 12 9000 Gent	214 m²

Coördinatenlijst (Lambert 72)		
Nr	X	Y
1	108082.59	195801.81
2	108087.83	195809.11
3	108075.87	195831.84
4	108081.63	195834.87
5	108093.59	195812.12
6	108102.56	195812.32
A	108053.86	195887.65
B	108056.03	195899.73
C	108078.91	195911.78



Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024130817

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_Antwerpsesteenweg_T_N_01_Terreinprofielen.pdf	upmKBAnpGO+qXrxe4dSpaA==
BA_Antwerpsesteenweg_T_B_01_Terreinprofielen.pdf	2tKQCKzFxr8Y7hKQ/WhnBA==
BA_Antwerpsesteenweg_S_N_03_Infiltratiegracht.pdf	0OWFR9MjDJjLawi4ceTP+Q==
BA_Antwerpsesteenweg_S_N_02_Snede BB.pdf	3hhWuflh7lcaVzTEFwDTHg==
BA_Antwerpsesteenweg_S_N_01_Snede AA.pdf	F4yd0LhO2ABmuSmSPtr3tw==
BA_Antwerpsesteenweg_S_B_01_Snede AA.pdf	/2rf+uYCpWWQFa7yO7kZUA==
BA_Antwerpsesteenweg_P_N_10_Hemelwater.pdf	RbqayDoIbp3tPkzyeTyoqQ==
BA_Antwerpsesteenweg_P_N_08_Verdieping dak.pdf	DQIMZgGcQOvRjDIXqJZvUA==
BA_Antwerpsesteenweg_P_N_07_Verdieping +5.pdf	p8wMeJaihMnzNumdMKvoCA==
BA_Antwerpsesteenweg_P_N_06_Verdieping +4.pdf	+fSaCFhqEIORb7h90I40NQ==
BA_Antwerpsesteenweg_P_N_05_Verdieping +3.pdf	5npd4QOyNPZP+HVO7qtbKQ==
BA_Antwerpsesteenweg_P_N_04_Verdieping +2.pdf	0sxdEkQgVbSR/cuzAV46A==
BA_Antwerpsesteenweg_P_N_03_Verdieping +1.pdf	PgWUAYj7k29T2PnRnwAA3w==
BA_Antwerpsesteenweg_P_N_02_Verdieping +0.pdf	S8OP17t5fpYv+mSEDZR7gw==
BA_Antwerpsesteenweg_P_N_01_Verdieping -1.pdf	OuEXB+ih4TpGJJzOdmo3SQ==

BA_Antwerpsesteenweg_P_B_04_Dakenplan.pdf	GWldxLmW60Ogjqh+0gEnw==
BA_Antwerpsesteenweg_P_B_03_Verdieping +1.pdf	LyRX0x+fqaxIK05tx1Q3lw==
BA_Antwerpsesteenweg_P_B_02_Gelijkvloers.pdf	68roh35ZVv2WU2qVo+eCEg==
BA_Antwerpsesteenweg_P_B_01_Vermoedelijk rioleringsplan.pdf	e7de13TImJx7PynRZpppiw==
BA_Antwerpsesteenweg_L_N_01_Legende.pdf	rwb1LukpGKQyoWi2Wadz2Q==
BA_Antwerpsesteenweg_L_B_01_Legende.pdf	dKmn9XIAffy2DjtkjgtAfQ==
BA_Antwerpsesteenweg_I_N_01_Inplantingsplan - minimale impact.pdf	vqV5gBezvVgY0aiXMmAiTA==
BA_Antwerpsesteenweg_I_N_01_Inplantingsplan - maximale impact.pdf	HBwf/BaLoXO6vZjFrpe0ew==
BA_Antwerpsesteenweg_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	0BrMuxoCYDgSTT3m9yONEg==
BA_Antwerpsesteenweg_G_N_04_Rechterzijgevel.pdf	fRS/g/97hJtoO6panjyehA==
BA_Antwerpsesteenweg_G_N_03_Achtergevel.pdf	dDA9pkQ5cZGa2BWnW3o+Nw==
BA_Antwerpsesteenweg_G_N_02_Linkerzijgevel.pdf	KIIlhV6yPoUDFe1biLdk+Q==
BA_Antwerpsesteenweg_G_N_01_Voorgevel.pdf	FPyslayRhIvtoazNKHk4vA==
BA_Antwerpsesteenweg_G_B_04_Rechterzijgevel.pdf	gruy16WgUK5rWiOWUbvYfQ==
BA_Antwerpsesteenweg_G_B_03_Achtergevel.pdf	UiubdUkSqUuhcuXCAetGcA==
BA_Antwerpsesteenweg_G_B_02_Linkerzijgevel.pdf	fUcNtEqPtCoK3rDQCgTtVQ==
BA_Antwerpsesteenweg_G_B_01_Voorgevel.pdf	PctDDXAPmhwHPVCA+hyo9w==