



2025_CBS_08158 OMV_2024126698 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (16 appartementen) en 4 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van een bronbemaling - met openbaar onderzoek - Goedlevenstraat en Waterstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
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?

HYBOMA NV met als contactadres Den Triangel 2, 8610 Kortemark heeft een aanvraag (OMV_2024126698) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 april 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning (16 appartementen) en 4 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van een bronbemaling
- Adres: Goedlevenstraat 90 en Waterstraat, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie E nrs. 174A en 176A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De bouwplaats bevindt zich op de hoek van de Goedlevenstraat en de Waterstraat in Oostakker. Het perceel is momenteel bebouwd met een boerenhuis en bijgebouwen aan de zijde van de Goedlevenstraat. Het gedeelte aan de Waterstraat is onbebouwd en werd als weide voor het hof gebruikt en wordt gekenmerkt door een uitgesproken groen en open karakter.

Op de hoek tussen de twee straten bevindt zich een groenzone met bomen die paalt aan een openbare groenzone. In de omgeving bevinden zich vooral eengezinswoningen en aan de overzijde van het kruispunt is een lagere school met crèche gevestigd.

De site met adres Goedlevenstraat nr. 90, 9041 Oostakker is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133530>

De site wordt als volgt beschreven op de vastgestelde inventaris:

‘Op de hoek met de Waterstraat gelegen kleine hoeve met losse elementen, waarschijnlijk opklimmend tot de 18de eeuw maar met 19de-eeuwse aanpassingen: dak confer vernieuwde puntgeveltop, houtwerk van muuropeningen. Boerenwoning van het dubbelhuistype onder zadeldak (Vlaamse pannen, nok loodrecht op de straat). Verankerde en gewitte baksteenbouw op gepikte plint. Zuidelijke erfgevel met haast vierkante beluikte vensters onder houten latei en kleine smalle rechthoekige deur. Getrapte aflijnende daklijst. Haaks aanbouwsel (oosten) aan de straatkant met beglaasde muurkapel uitgespaard in de begroeide linker zijpuntgevel. Bijhorende losse schuur en bakhuis (westen).’

Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van het bestaande boerenhuis met bijgebouwen, met uitzondering van de schuur en het bakhuis die worden verbouwd tot respectievelijk fietsenstalling en polyvalente ruimte. Dit project omvat de bouw van één meergezinswoning met zestien appartementen en vier eengezinswoningen.

Langs de Waterstraat wordt een meergezinswoning opgericht die bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 9,75 meter ten opzichte van de nulpas. Op het gelijkvloers bevinden zich vier appartementen, een gemeenschappelijke fietsenstalling en de inrit naar de ondergrondse parkeergarage. Op de eerste en tweede verdieping worden telkens

zes appartementen voorzien. In totaal biedt het gebouw plaats aan zestien wooneenheden. Onder het gebouw bevindt zich een parkeergarage met zeventien parkeerplaatsen en bijhorende bergingen. De terrassen van de appartementen zijn gericht naar de binnentuin.

Langs de Goedlevenstraat worden vier eengezinswoningen gebouwd. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak (kroonlijsthoogte 6,22 m t.o.v. de nulpas) en hebben een gelijkaardige indeling. Op het gelijkvloers bevinden zich een inkomhal met toilet, een leefruimte met open keuken en een berging. Op de eerste verdieping is er ruimte voor een badkamer, een tweede toilet, een berging en drie slaapkamers.

Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich een bestaande groenzone van 599 m². Deze zone blijft behouden en wordt kosteloos overgedragen aan de stad Gent. In de binnentuin wordt geen bijkomende verharding voorzien om het groene karakter te behouden. Binnen een lage tuinmuurconstructie wordt een gemeenschappelijke ontmoetingsplaats ingericht in de vorm van een petanquebaan.

De gevels van de nieuwbouw worden uitgevoerd in genuanceerd rood-bruin gevelmetselwerk. Het buitenschrijnwerk bestaat uit kunststof en aluminium in bruin-grijze tinten. Architectonische elementen worden afgewerkt in wit-grijs beton. De platte daken krijgen een waterdichte dakbedekking en aluminium dakranden. Dorpels worden uitgevoerd in arduin.

Er wordt één oprit voorzien voor het volledige project. In totaal worden 69 fietsenstallingen ingericht, waarvan 65 voor bewoners en 4 voor bezoekers. Zowel de appartementen als de woningen worden uitgerust met lucht-water warmtepompen. Regenwater wordt opgevangen in regenwaterputten en hergebruikt voor toiletten, wasmachines en dienstkranen. Een collectieve infiltratievoorziening (wadi) zorgt voor de afvoer van overtollig water.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het exploiteren van een bronbemaling in functie van de aanleg van een ondergrondse ruimte (parkeergarage, berging, lift, technieken).

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Bemaling voor kelder en liftputten klasse 3 Nieuw	27500 m ³

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 12/12/2019 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van het bestaande boerenhuis, bijgebouw schuur en schuilhok met behoud van de schuur en bakhuis, de verbouwing van de schuur en het bakhuis tot bergruimte, het oprichten van twee meergezinswoningen (blok 1 en blok 2: blok 1 omvat 4 woningen, 12 appartementen en een ondergrondse parking - blok 2 omvat 4 woningen en 8 appartementen). (OMV_2019068553)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 juni 2025 onder ref. 056003-004/PV/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten:
- Deuren van lokalen die rechtstreeks in de parking uitgeven dienen zs EI160 te zijn.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 9 juli 2025 onder ref. AD-19-560 – 2de advies:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning en 4 eengezinswoningen, na het slopen van de bestaande bebouwing.

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.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een meergezinswoning met 16 appartementen en 4 eengezinswoningen, alsook het exploiteren van een bronbemaling.

Ons advies is gunstig.

Riolering

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

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*

*De waterstraat is in verleden voorzien van een gescheiden stelsel. Hierbij is voor betreffend perceel een DWA- en RWA huisaansluiting voorzien.
In de Goedlevenstraat ligt momenteel een gemengd stelsel. Echter voorziet Stad Gent / Farys de aanleg van een gescheiden stelsel. Volgens de huidige planning staat de werken gepland vanaf oktober 2025.*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

*Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten:
minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE*

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

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

** Of een vetvanger voor horecazaken verplicht is*

KEURING

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

** het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*

** de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*

** indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De 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:

Het voorwerp van de aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning en 4 eengezinswoningen, na het slopen van bestaande bebouwing.

De meeste van de bestaande gebouwen zijnde de woning, het hondenhok en schuilhok worden gesloopt. Het bakhuis en de schuur worden vrijgemaakt van begroeiing en worden gerestaureerd en herbestemt.

Langsheen de Waterstraat wordt een meergezinswoning opgericht. De meergezinswoning bestaat uit 3 bouwlagen met een plat dak. De meergezinswoning is opgebouwd uit 3 kernen waarop maximaal 2 appartementen worden aangesloten. Op de gelijkvloerse bevinden zich 4 appartementen, de inrit naar de parkeergarage en een gemeenschappelijke fietsenstalplaats. Op de 1ste en 2de verdieping bevinden zich dan telkens 6 appartementen. Onder het gebouw bevindt zich een parkeergarage met een bergingen.

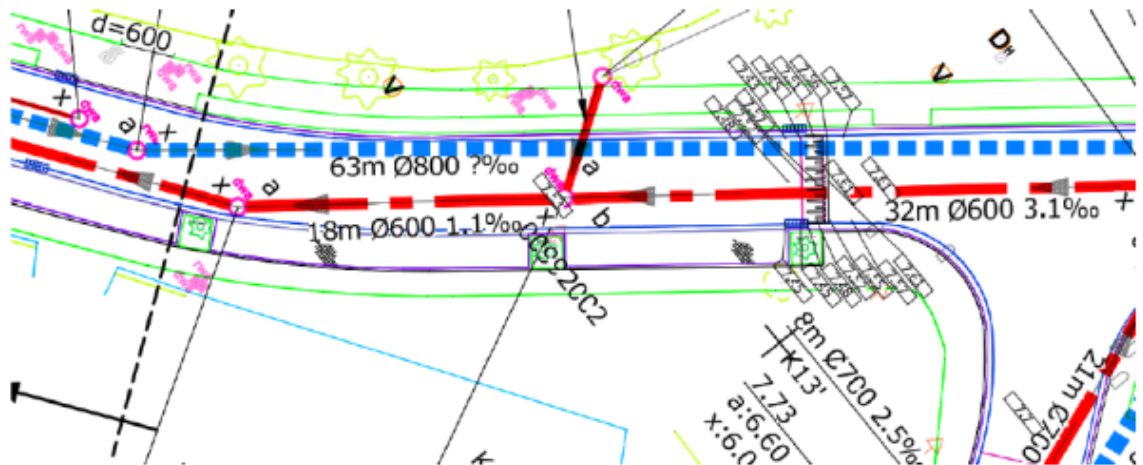
Langsheen de Goedlevenstraat worden 4 eengezinswoningen opgericht. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een plat dak. De 4 woningen hebben een gelijkaardig programma. Op het gelijkvloers is er een inkom met toilet, tellerkast en trap naar de 1ste verdieping. Via de inkom wordt de leefruimte bereikt met open keuken en bevindt er zich een berging. Op de eerste verdieping is er ruimte voorzien voor een toilet, badkamer, berging en 3 slaapkamers.

Alle gebouwen behoren tot 1 perceel waarbij dus een gemeenschappelijke binnentuin ontstaat voor alle bewoners van de meergezinswoning als voor de eengezinswoningen.

Van de bestaande tuin wordt een deel op de hoek van de waterstraat en de Goedlevenstraat, kosteloos overgedragen naar de Stad Gent.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

De voorziene aansluiting van de meergezinswoning in de Waterstraat volgens de plannen kan niet aanvaard worden. De aanvrager dient zijn aansluitingen te richten naar de bestaande aansluitputjes die voorzien zijn tijdens de werken in de Waterstraat: zie hiervoor uittreksel.



Deze aansluitingen zijn voorzien links van het perceel. Deze dienen te worden opgezocht en herbruikt voor de aansluiting op de openbare riolering.

Het voorgestelde aansluitpunt van de DWA-aansluiting aan de rechterzijde van het plan kan eigenlijk niet aanvaard worden. Herbruik van bestaande aansluiting is verplicht.

Volgende opmerkingen op het rioleringsplan van de meergezinswoningen kunnen niet aanvaard worden:

- * het rioleringsplan is indicatief, de juiste positie van buizen en putten kan na uitvoering hiervan verschillen -> dit is niet indicatief en moet bij uitvoering van de werken gevolgd worden, deze plannen worden immers bij de vergunningsaanvraag goedgekeurd*
- * het perceel is gelegen in centraal gebied, in dit geval zijn we niet verplicht een septische put te plaatsen. Tenzij de gemeente dit nodig acht -> de Stad Gent legt verplicht het voorzien van een septische put op. De grote van de septische put moet voldoen aan bovenstaande dimensionering.*

Volgende opmerkingen in de beschrijvende nota is niet correct:

- * Het perceel is gelegen in centraal gebied, wat wil zeggen dat het openbaar rioleringsstelsel bestaat uit een gescheiden stelsel die aangesloten is op een zuiveringsstation. Het is niet omdat volgens zoneringsplan centraal gebied is aangeduid dat er gescheiden stelsel aanwezig is in de straat. Dit kan ook een gemengd stelsel zijn cfr. momenteel in de Goedlevenstraat is.*
- * Zowel voor de meergezinswoning als voor de eengezinswoningen moeten septische putten worden voorzien waarbij enkel fecaal water wordt aangesloten. Na de overloop van de septische put worden het huishoudelijk afvalwater aangesloten voor aansluiting op de openbare riolering .*
- * De meergezinswoning is voorzien van een regenwaterput en heeft een noodoverloop richting de openbare riolering. Dit is niet correct. De regenwaterput heeft een noodoverloop naar de private infiltratievoorziening. De private infiltratievoorziening heeft een noodoverloop naar de riolering.*

Voor de eengezinswoningen in de Goedlevenstraat is niet gekend of hier bestaande huisaansluiting aanwezig zijn. Tijdens de werken kunnen de nodige huisaansluitingen volgens huidige plannen voorzien worden. Hiervoor wordt best een DWG-tekening met georeferentie overgemaakt aan Farys aan Peter.vanCaeter@farys.be (projectleiding van betreffend project).

*Bijkomend wordt volgende afwijking aangevraagd op artikel 3.5 paragraaf 5:
In de mate dat de afvoer van hemelwater en afvalwater via de openbare rioolstelsels loopt, moeten de private afvoerbuizen voor hemelwater en/of afvalwater ter hoogte van de grens van het openbaar domein, onmiddellijk naast elkaar gelegen, op het openbaar domein toekomen. Ter hoogte van de grens met het openbaar domein moet de tussenafstand tussen beide buizen minimaal 40 centimeter en maximaal 60 cm bedragen.*

Voor de eengezinswoningen kan hiervan afgeweken worden omdat de aanvrager 1 gemeenschappelijke infiltratievoorziening voorziet voor alle gebouwen binnen het perceel. Bijgevolg wordt de aansluiting van de overloop van de gemeenschappelijke

infiltratievoorziening voorzien op het bestaande RWA-putje naast het DWA-putje in de Waterstraat.

Gezien de aanvrager één gemeenschappelijk hemelwaterformulier voorziet voor de volledige bouwaanvraag, waarbij een gemeenschappelijk tuin wordt voorzien voor alle gebouwen, heeft dit tot invloed dat de eengezinswoningen niet afzonderlijk verkocht kunnen worden. De eigenaar zal ook eigenaar moeten zijn van de gemeenschappelijke tuin, en er zal een VME moeten zijn voor onderhoud van de gemeenschappelijke infiltratievoorziening van alle gebouwen binnen de site.

Ontwerp van de infiltratievoorziening:

Bij de eerste vergunningsaanvraag van dossier in 2019 heeft Farys volgende opmerkingen meegegeven:

Farys raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering.

Farys raadt steeds aan infiltratieproeven uit te voeren zodat duidelijk is of infiltratie wel mogelijk is en dus een infiltratievoorziening moet worden voorzien.

Beide proeven ontbreken in dossier (of zijn niet meegegeven op het omgevingsloket) want op een doorsnede van de wadi wordt een grondwaterpeil vermeld. Het is niet duidelijk hoe dit bepaald is.

Voor een goede meting van grondwaterpeil zijn metingen gedurende 1 jaar met minstens de maanden oktober tot en met april noodzakelijk.

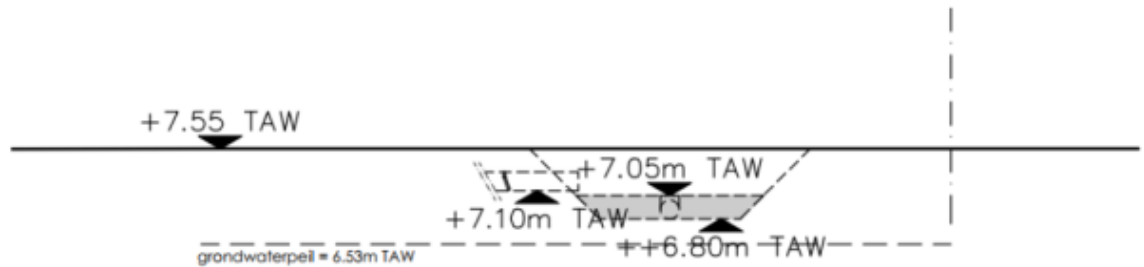
Volgens de GSVH2023 is mag de overloop van de infiltratievoorziening op maximaal - 0.30 m maaiveldpeil voorzien worden. Hieraan is niet voldaan. Deze zou op niveau 7.25 mTAW moeten voorzien worden.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Het hemelwaterformulier is correct ingevuld. Hieruit volgt dat een infiltratievoorziening noodzakelijk met een volume van 12179 l en een infiltratieoppervlakte van 29,5264 m²

Er wordt een infiltratievoorziening voorzien met een volume van 15 835 l en een infiltratieoppervlakte van 77.57 m². Hierbij wordt de bodem volledig mee ingerekend als infiltratieoppervlakte. Gezien de ontbrekende metingen van de grondwatertafel en de grotere diepte van 0.50 m is dit niet correct.

Een controle van de afmetingen op plan is niet mogelijk, gezien geen enkel afmeting vermeld is op het grondplan.



BESLUIT ADVIES RIOLERING

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

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Voor de aansluiting van de meersgezinswoning moet de bestaande aansluiting links van het perceel herbruikt worden
- Voor de DWA-aansluitingen van de eengezinswoningen in de Goedlevenstraat kunnen wachtaansluitingen voorzien worden tijdens de werken van de Goedlevenstraat op voorwaarde dat tijdig een DWG-plan wordt overgemaakt aan Farys
- De noodoverloop van de wadi (infiltratievoorziening) moet voorzien worden in de waterstraat, thv bestaande aansluiting
- De noodoverloop van de wadi moet voorzien worden op een peil -0.30 m thv maaiveldpeil van de wadi, dus een peil van 7.25 mTAW
- Door het ontbreken van afmetingen op van de wadi op het rioleringsplan is het onmogelijk de grootte van de getekende wadi te controleren. De voorziene wadi moet dus voldoen aan volgende vermelde volume van 15 835 L en een infiltratieoppervlakte van 77.57 m², zonder bodemoppervlakte van de wadi mee te rekenen

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 juli 2025 onder ref. 5000102654:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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 aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. 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.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 17 juni 2025 onder ref. JMS 651240:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

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

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

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

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

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

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 12 juni 2025:

Netuitbreiding nodig:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ongunstig advies van VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer afgeleverd op 28 juli 2025 onder ref. WT 2025 OG 0806_1:

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

De locatie te Gent 17de afdeling, sectie E nrs. 0174 A, 0176 A stroomt af naar de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

*Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, deels pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.
De aanvraag omvat het bouwen van een meergezinswoning en woningen.*

Overstromingsgevoelig gebied

Het betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaart. Vanuit de waterloop worden geen overstromingen verwacht ter hoogte van de locatie. Op basis van de pluviale modelleringen verwachten we onder het huidig klimaat met middelgrote kans waterpeilen op 7,55 mTAW. Rekening houdend met klimaatverandering zijn hogere waterstanden niet uit te sluiten. De nodige beveiligingsmaatregelen dienen dan ook te worden getroffen.

Het vloerpeil van de toekomstig op te trekken woningen dient voldoende hoog gekozen te worden, zeker boven 7,85 m TAW, zodat deze overstromingsrobuust gebouwd worden.

Uit de terreinprofielen en doorsnedes blijkt dat de vloerpas van de meergezinswoning op 7,85 mTAW wordt voorzien en voor de woningen op 7,95 mTAW. We kunnen dan ook aannemen dat het ontwerp voldoende overstromingsveilig is.

Indien gebouwd wordt op vaste vloer moet het verlies in waterbergingsruimte tot 7,55 mTAW gecompenseerd worden. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Dit kan ertoe leiden dat in de omgeving het gevaar voor wateroverlast toeneemt. Aangezien het terrein op de meeste plaatsen reeds hoger dan 7,55 mTAW gelegen is kunnen we aannemen dat er naar aanleiding van de voorliggende werken geen noemenswaardige ruimte voor water verloren gaat. Ophogingen rondom de woningen zijn verder wel enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woningen te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. De omliggende tuin in het overstromingsgevoelig gebied mag niet opgehoogd worden.

Benutte kelders moeten geweerd worden alsook ondergrondse mazouttanks. Er wordt een ondergrondse parkeergarage aangelegd. Indien de vergunningverlener van mening is dat een parkeergarage hier mogelijk is moet minstens de inrit zodanig aangelegd worden dat overstromingswater geen schade kan aanrichten in het gebouw. Dit kan door een drempel te voorzien tot minstens 7,85 mTAW, eventueel aangevuld met een waterwerend schot. Op basis van de plannen wordt een drempel voorzien tot 7,85 mTAW wat in principe voldoende is. We wijzen er wel op dat alle schadegevoelige infrastructuur best voldoende hoog wordt voorzien en dat de kelder waterondoorlatend moet uitgevoerd worden. Eventuele lager gesitueerde verluchttingsroosters en geveldoorboringen voor nutsleidingen e.a. moeten voldoende hoog geplaatst worden of waterdicht afgewerkt worden.

Bij de plaatsing van de hemelwaterput en de septische put moet erop gelet worden dat er geen overstromingswater de putten kan binnendringen door niet enkel gebruik te maken van terugslagkleppen op de riolering maar tevens van kneveldeksels. Volgens de plannen wordt telkens een terugslagklep geplaatst tussen de hemelwaterput en de wadi, maar niet op de DWA-leidingen. Gezien er water op straat gemodelleerd wordt is dit wel aangewezen.

GSV Hemelwater

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

Hemelwaterput

Bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding of bij elke verbouwing met werken aan de afwatering is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht volgens de GSV. Op de hemelwaterput moet een deel van of alle daken, inclusief de bestaande daken (voor zover deze nog niet zijn aangesloten), aangesloten worden. De aansluiting op een hemelwaterput is volgens de GSV niet verplicht voor groendaken.

De afwaterende dakoppervlakte is gelijk aan de horizontale projectie van de aangesloten dakvlakken. De afwaterende oppervlakte van een groendak mag gedeeld worden door twee als het bufferende vermogen minimaal 50 l/m² bedraagt.

In de aanvraag bedraagt de afwaterende dakoppervlakte 527,85 m² voor de meergezinswoning. Volgens de GSV moet een hemelwaterput met een minimale inhoud van 100 l/m² voorzien worden. Er wordt een hemelwaterput van 59,4 m³ voorzien voor hergebruik (spoelen toiletten, wasmachines en buitenkraantje). De noodoverloop wordt aangesloten op de straatriolering.

Per overschreden putvolume van 5.000 liter moet een wooneenheid aangesloten worden. Aangezien er 16 appartementen voorzien worden moeten minstens 11 appartementen aangesloten worden. We nemen aan dat dit het geval is. Het hemelwaterputvolume is voldoende groot en in overeenstemming met het potentiële hergebruik, maar de noodoverloop moet mee aangesloten worden op de infiltratievoorziening.

De dakoppervlakte van de woningen bedraagt 2x 61 m² en 2x 58,5 m². Er wordt per woongelegenheid een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien voor hergebruik (spoelen toiletten, wasmachines en buitenkraantje). De noodoverloop wordt telkens aangesloten op de wadi.

Voor het te verbouwen bakhuis (23 m²) en schuur (94,7 m²) wordt geen hemelwaterput voor hergebruik voorzien, maar wordt het afstromend hemelwater mee aangesloten op de centrale infiltratiewadi.

Infiltratievoorziening

Omdat de eigendom groter is dan 120 m² is het aanleggen van een infiltratievoorziening verplicht volgens de GSV. Op de infiltratievoorziening moeten de noodoverloop van de hemelwaterput, groendaken die niet ingezet worden voor hergebruik en desgevallend de nieuw aan te leggen verharde grondoppervlakken aangesloten worden.

Verharde grondoppervlakken uitgevoerd in waterdoorlatende verharding en niet-waterdoorlatende verharding waarvan de hemelwaterafvoer op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert moeten niet aangesloten worden op een infiltratievoorziening. We benadrukken dat waterdoorlatende verharding een hellingsgraad kleiner dan 2 % moet hebben en een waterdoorlatende onderfundering. Niet-waterdoorlatende verharding moet afwateren naar een onverharde zone met een oppervlakte van minimaal 1/4 van de afwaterende verharde oppervlakte. Op basis van de plannen kunnen we aannemen dat hieraan voldaan wordt.

De afwaterende oppervlakte naar de infiltratievoorziening komt overeen met de horizontale projectie van de aangesloten dakvlakken en de verharde grondvlakken. De afwaterende oppervlakte van een groendak mag gedeeld worden door twee als het bufferende vermogen minimaal 50 l/m² bedraagt. Op basis van het hemelwaterhergebruik mag men de dakoppervlakte die afwatert naar de infiltratievoorziening verminderen met 30 m² per aangesloten wooneenheid waarvoor 5.000 liter beschikbaar is in de hemelwaterput. Volgens de plannen mag dan voor de meergezinswoning 330 m² in mindering gebracht worden (11 wooneenheden).

Volgens de nota's en plannen bedraagt de afwaterende oppervlakte in de aanvraag 369,08 m². Aangezien de noodoverloop van de hemelwaterput van de meergezinswoning nog niet in rekening werd gebracht is dit niet correct.

Er moet nog 197,85 m² (= 527,85 m² - 330 m²) mee in rekening gebracht worden, waardoor de afwaterende oppervlakte 566,93 m² bedraagt.

Volgens de GSV moet een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd worden met een minimale inhoud van 33 liter per m² en een minimale infiltratieoppervlakte van 8 m² per 100 m². Dit komt overeen met een inhoud van 18.708 liter ipv 15.835 liter en een infiltratieoppervlakte van 45,35 m².

Men moet de diepte van de infiltratievoorziening beperken tot 50 cm onder het maaiveld, tenzij aangetoond wordt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand lager is. De voorgestelde diepte bedraagt 0,75cm en er wordt aangegeven dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand 1,02 m-maaiveld bedraagt volgens de bijgevoegde studie. Op die manier zou een infiltratieoppervlakte van 77,5 m² kunnen bekomen worden.

Het dossier bevat geen details van de overloop van de wadi. De drempel van de noodoverlaat mag maximaal op 30 cm onder het maaiveld geplaatst worden. De infiltratieoppervlakte van de wanden wordt bepaald tussen de laagstgelegen afvoer en de gemiddelde hoogste grondwaterstand of de bodem van de infiltratievoorziening. De volledige oppervlakte mag in rekening gebracht worden, maar dit moet duidelijk aangegeven worden op de plannen. Indien de diepte van de infiltratievoorziening groter is dan 50 cm, dan moet men rekening houden met de ledigingstijd: - ≤ 6 dagen ≈ 1 mm/uur: dan mag de bodem meegeteld worden - > 6 dagen ≈ < 1 mm/uur: dan mag de bodem niet meegeteld worden. Indien men dit niet kan aantonen en de diepte van de infiltratievoorziening is > 50 cm, dan mag de bodem niet meegeteld worden.

We merken verder dat de noodoverloop van de wadi zal aangesloten worden op de straatriolering. Deze moet kunnen uitstromen op het eigen terrein of moet aangesloten worden op een gracht of waterloop in de buurt. Enkel indien dit technisch niet haalbaar is mag de noodoverloop aangesloten worden op de riolering.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken. Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

Bemaling

Voor het aspect grondwaterstroming voorziet het project in de aanleg van een ondergrondse constructie. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn. Bij bemalingen moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging, de verlaging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II).

BESLUIT

Het project wordt ongunstig geadviseerd en moet in overeenstemming gebracht worden met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Hiervoor dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- * de noodoverloop van de hemelwaterput voor de meergezinswoning moet mee aangesloten worden op de infiltratievoorziening en niet op de straatriolering;
 - * de infiltratiewadi moet groter gedimensioneerd worden, deze moet minimaal 18.708 liter buffervolume hebben en een infiltratieoppervlakte van 45,35 m² onder de noodoverloop (maximaal 30cm onder maaiveld);
 - * er moet aan de hand van een technisch detail van de wadi verduidelijkt worden hoe de overloop zal worden uitgevoerd. De volledige oppervlakte mag in rekening gebracht worden, maar dit moet duidelijk aangeven worden op de plannen;
 - * de noodoverloop van de infiltratiewadi moet kunnen uitstromen op het eigen terrein of moet aangesloten worden op een gracht of waterloop in de buurt. Enkel indien dit technisch niet haalbaar is mag de noodoverloop aangesloten worden op de riolering;
 - * om overstromingswater in de hemelwaterputten en de septische putten te vermijden is het aangewezen om op alle leidingen een terugslagklep te plaatsen en worden best kneveldeksels voorzien;
 - * de kelder moet waterdicht uitgevoerd worden en alle schadegevoelige infrastructuur wordt best voldoende hoog voorzien;
 - * eventuele geveldoorboringen voor nutsleidingen e.a. moeten voldoende hoog geplaatst worden/waterdicht afgewerkt worden;
- * ophogingen rondom de woningen zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woningen te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. De omliggende tuin in het overstromingsgevoelig gebied mag niet opgehoogd worden;

Bijkomende aandachtspunten :

- * bij bemaling moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging, de verlaging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);
- * bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware

belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken;

** hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be.*

Reactie van de omgevingsambtenaar: In het ongunstig advies worden verschillende voorwaarden opgesomd om wel aan de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid te voldoen. Het ongunstig advies wordt om die reden gelezen als een voorwaardelijk gunstig advies, en de opgesomde voorwaarden worden opgenomen bij de bijzondere voorwaarden van deze vergunning.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, met uitzondering van **artikel 3.5**.

Art. 3.5 stelt het volgende:

In de mate dat de afvoer van hemelwater en afvalwater via de openbare rioolstelsels loopt, moeten de private afvoerbuizen voor hemelwater en/of afvalwater ter hoogte van de grens van het openbaar domein, onmiddellijk naast elkaar gelegen, op het openbaar domein toekomen. Ter hoogte van de grens met het openbaar domein moet de

tussenaafstand tussen beide buizen minimaal 40 centimeter en maximaal 60 cm bedragen.

In de aanvraag wordt afgeweken van dit artikel. Het algemeen bouwreglement heeft een afwijkmogelijkheid voorzien, mits de afwijking wordt gemotiveerd door de aanvrager.

Doordat de wadi collectief wordt voorzien voor de meergezinswoning en woningen, heeft deze slechts 1 overloop die aangesloten wordt op de riolering in de Waterstraat. Deze aansluiting bevindt zich naast de doorrit van de meergezinswoning en volgt zo de kortste weg tot aan de openbare riolering. Om deze tot bij de DWA aansluiting te brengen dient er een heel grote afstand afgelegd te worden waardoor een aansluiting op de openbare riolering moeilijker wordt.

In het extern advies van Farys wordt deze afwijking als volgt besproken:

Voor de eengezinswoningen kan hiervan afgeweken worden omdat de aanvrager 1 gemeenschappelijke infiltratievoorziening voorziet voor alle gebouwen binnen het perceel. Bijgevolg wordt de aansluiting van de overloop van de gemeenschappelijke infiltratievoorziening voorzien op het bestaande RWA-putje naast het DWA-putje in de Waterstraat.

Gezien de aanvrager één gemeenschappelijk hemelwaterformulier voorziet voor de volledige bouwaanvraag, waarbij een gemeenschappelijk tuin wordt voorzien voor alle gebouwen, heeft dit tot invloed dat de ééngezinswoningen niet afzonderlijk verkocht kunnen worden. De eigenaar zal ook eigenaar moeten zijn van de gemeenschappelijk tuin, en er zal een VME moeten zijn voor onderhoud van de gemeenschappelijke infiltratievoorziening van alle gebouwen binnen de site.

Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning. Hieruit volgt dat de afwijking wordt toegestaan, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

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.

Voor de watertoets wordt er verwezen naar het extern advies van de beheerder van het gebied: Vlaamse Milieu Maatschappij (watertoets).

6. NATUURTOETS

Groen

Er zijn geen bezwaren tegen het rooien van de bomen. Binnen de niet over te dragen groenzone wordt één oude perelaar behouden. Het dossier is meermaals voorbesproken met de groendienst van Stad Gent en het huidig voorstel is conform de gemaakte afspraken. Een groenzone van zo'n 600 m², aansluitend bij de al aanwezige openbare groenzone wordt kosteloos overgedragen (groenlast). Binnen het projectgebied worden voldoende nieuwe bomen heraangeplant.

Bemaling

Om de ondergrondse parkeergarage te realiseren dient er bemaald te worden. De oude perelaar, de bomen in de over te dragen groenzone, enkele straatbomen en bomen in de tuinen van naburige percelen worden geïmpacteerd door de bemaling.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de oude perelaar en de bomen binnen de over te dragen groenzone. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart. De over te dragen groenzone en ook de oude perelaar dienen tijdens de werf beschermd te worden door het plaatsen van een minstens 2 meter hoog aaneengesloten hekwerk geplaatst ter hoogte van de rand van de kruin van de bomen. Vooraleer de werken starten, dus ook voor de slopingswerken, worden de hier boven beschreven beschermingsmaatregelen aangebracht en dit in overleg met de Groendienst of European Tree Worker/boomexpert.

Stikstof

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

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 juni 2025 tot en met 17 juli 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 10 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- **Verkeersveiligheid en parkeerdruk:** De bezwaarschrijvers vrezen dat het geplande woonproject de verkeerssituatie aan het kruispunt nabij de school, die tijdens de drukke schooluren nu al als chaotisch en gevaarlijk wordt ervaren, verder zal verergeren. Het verdwijnen van bestaande publieke parkeerplaatsen, de reeds hoge parkeerdruk in de buurt en de smalle garage-inrit zullen volgens hen leiden tot bijkomende onveilige situaties en verhoogde druk op het openbaar domein. De voorgestelde maatregelen worden daarbij als onvoldoende beschouwd om de verkeersveiligheid en parkeersituatie te waarborgen.

- **Openbaar groen:** De bezwaarschrijvers vinden dat het project onvoldoende bijdraagt aan de belofte van de Stad Gent om meer openbaar groen te voorzien. De openbare groene ruimte blijft beperkt en wordt onvoldoende ontsloten voor de buurt.

- **Erfgoed:** De bezwaarschrijvers waarderen het behoud van het bakhuis en de schuur, maar vinden de integratie in het publieke domein onvoldoende. Ze pleiten voor een betere zichtbaarheid en toegankelijkheid van deze erfgoedelementen en een uitbreiding van het openbaar groen.

- **Visuele en functionele impact:** De bezwaarschrijvers stellen dat de geplande meergezinswoning en de ondergrondse parkeergarage zorgt voor directe inkijk, hinder door koplampen, uitlaatgassen en geluid. De geplande bouw tast het uitzicht, de lichtinval en de rust in glasrijke woning en tuin aan.

- **Verlies van waardevol groen:** Het projectgebied bevat biologisch waardevolle vegetatie, die volgens de bezwaarschrijver genegeerd wordt in het ontwerp. Er is onvoldoende compensatie voorzien en het tuinontwerp ontbreekt of is niet transparant.

- **Bemaling:** De bezwaarschrijvers maken zich ernstige zorgen over de bemaling voor de ondergrondse garage, die schade kan veroorzaken aan hun tuin en bomen. Ze wijzen op eerdere negatieve ervaringen en vragen om geen bemaling toe te staan zonder concrete beschermingsmaatregelen.

- **Bouwvolume en architectuur:** Volgens de bezwaarschrijvers past een appartementsblok met 16 units, met 3 bouwlagen en een platte dakconstructie, niet in de kleinschalige woonstructuur van de Waterstraat. De architectuur wordt als storend ervaren en de schaal van het project is niet in lijn met de omgeving.

- **Kwaliteit en reglementaire tekortkomingen:** Volgens de bezwaarschrijver voldoet het project niet aan diverse bepalingen uit het bouwreglement, zoals minimale buitenruimte, berging en ontsluiting van gemeenschappelijke functies. Ze vragen om deze aspecten grondig te herzien.

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

- **Verkeersveiligheid en parkeerdruk:** Het geplande woonproject voldoet aan de geldende parkeernormen van Stad Gent en het algemeen bouwreglement. Er worden 17 autoparkeerplaatsen voorzien, wat binnen de richtlijnen valt voor een project van deze omvang. Ook het aantal fietsparkeerplaatsen (73 voor bewoners en 4 voor bezoekers) overstijgt het minimum en wordt conform ingericht. Deze normen zijn ontwikkeld om een evenwicht te garanderen tussen bewoners, bezoekers en de beschikbare ruimte, rekening houdend met de stedelijke context en de nabijheid van alternatieve vervoersmogelijkheden. De site is goed ontsloten: er is een bushalte op 15 meter van de ingang, scholen en winkels liggen op wandel- en fietsafstand, en de Waterstraat is een primaire stedelijke fietsroute. Dit bevordert duurzame verplaatsingen en vermindert de nood aan autoverkeer, wat de parkeerdruk verlaagt.

Wat betreft verkeersveiligheid is het kruispunt Waterstraat–Goedlevenstraat reeds ingericht met verhoogde aanleg en duidelijke oversteekplaatsen. Beide straten zijn zone 30, wat de verkeersintensiteit beperkt. De oprit naar de ondergrondse parkeergarage is 3,5 meter breed en laat geen kruising toe, maar dit wordt opgelost met een voorrangsregeling via verkeerslichten waarbij inrijdend verkeer voorrang krijgt. Dit voorkomt opstoppen en verhoogt de veiligheid. Hoewel initieel werd aangegeven dat één parkeerplaats op het openbaar domein verdwijnt, blijkt uit de plannen dat er effectief twee verdwijnen door de nieuwe inrit van 8,5 meter. Dit wordt gecompenseerd door een bijkomende parkeermogelijkheid ter hoogte van de bestaande inrit, waardoor de impact op de omgeving beperkt blijft.

Er zijn bijgevolg geen aanwijzingen dat het project een substantiële toename van gemotoriseerd verkeer zal veroorzaken die de huidige verkeerssituatie significant zou verzwaren.

- **Openbaar groen:** Het project voorziet een nieuwe openbare groenzone van circa 600 m², gelegen op de hoek van de Waterstraat en de Goedlevenstraat. Deze locatie zorgt voor een vlotte toegankelijkheid vanaf het bestaande openbaar domein. De voorziene groenzone overstijgt ruimschoots de vereiste groenlast van 20 m² per woonentiteit, met een overschot van ongeveer één derde.

Door deze ruime invulling wordt niet alleen voldaan aan de stedenbouwkundige vereisten, maar wordt ook actief bijgedragen aan de leefkwaliteit en het groene karakter van de buurt.

- **Erfgoed:** Het bezwaar vertrekt van de veronderstelling dat de erfgoedelementen onvoldoende geïntegreerd zouden zijn in het publieke domein. In werkelijkheid wordt in het ontwerp expliciet ingezet op het behoud en de herbestemming van de schuur en het bakhuis, met respect voor hun historische karakter. Hun gevels, daken, structuren en waardevolle interieurelementen blijven behouden zodat de erfgoedwaarde zichtbaar en herkenbaar blijft. Daarnaast wordt in de nieuwe inplanting en groenaanleg rekening gehouden met de erfgoedtypologie van het boeren erf, waardoor de samenhang tussen oud en nieuw versterkt wordt. De erfgoedelementen krijgen zo een actieve en betekenisvolle rol binnen de ontwikkeling. Het

bezwaar houdt dan ook geen rekening met de wijze waarop deze gebouwen duurzaam behouden, zichtbaar gemaakt en in de site geïntegreerd worden.

- **Visuele en functionele impact:** De geplande meergezinswoning en ondergrondse parkeergarage zijn zorgvuldig ingeplant met aandacht voor privacy, woonkwaliteit en ruimtelijke integratie. De afstand tot de perceelsgrenzen, de oriëntatie van de ramen beperken inkijk tot een minimum.

Wat betreft geluid en uitlaatgassen: de parkeergarage is volledig ondergronds en voorzien van een beperkte in- en uitrit, wat de impact op de omgeving sterk reduceert. De verkeersgeneratie blijft bovendien beperkt, gezien het kleinschalige karakter van het project. De lichtinval en rust in de aangrenzende woning en tuin worden gerespecteerd door de bouwhoogte en volumewerking van het project. De nieuwe volumes zijn afgestemd op de schaal van de omgeving en worden visueel verzacht door materiaalgebruik en een groene omgeving.

- **Verlies van waardevol groen:** Het ontwerp vertrekt vanuit het principe van boomsparend ontwerpen, waarbij maximaal rekening werd gehouden met de bestaande waardevolle vegetatie. Waar mogelijk worden bomen behouden en geïntegreerd in de nieuwe inrichting. De te rooien bomen worden overigens gecompenseerd. Hoewel het klopt dat een gedetailleerd tuinontwerp momenteel ontbreekt, is dit niet verplicht in deze fase van de vergunningsaanvraag. Er is een voldoende kwalitatieve en grote buitenruimte die functioneel en groen kan worden ingericht.

- **Bemaling:** De bezorgdheid over mogelijke schade door bemaling wordt ernstig genomen. Net daarom worden in de bijzondere voorwaarden van de vergunning meerdere concrete beschermingsmaatregelen opgelegd. Deze zijn bedoeld om de impact op omliggende tuinen, bomen en structuren tot een minimum te beperken. De bemaling zal bovendien tijdelijk en gecontroleerd verlopen, met monitoring en opvolging zoals vereist. Indien nodig kunnen bijkomende maatregelen genomen worden tijdens de uitvoering.

- **Bouwvolume en architectuur:** Het bezwaar dat een meergezinswoning niet zou passen binnen de bestaande woonstructuur wordt niet gevolgd. Juist de combinatie van een meergezinswoning met eengezinswoningen maakt een evenwichtige ontwikkeling mogelijk. Door een deel van de woonentiteiten te bundelen in één compact volume, kan de bebouwde footprint aanzienlijk beperkt blijven. Hierdoor ontstaat ruimte voor groenaanleg, waterinfiltratie en kwalitatieve buitenruimte, terwijl toch de noodzakelijke verdichting wordt gerealiseerd. De inplanting van zowel eengezinswoningen als een meergezinswoning zorgt bovendien voor een gedifferentieerd woonaanbod dat beter inspeelt op de actuele woonnoden. Het project draagt zo bij aan efficiënt ruimtegebruik én behoud van omgevingskwaliteit, conform de uitgangspunten van *Ruimte voor Gent*.

- **Kwaliteit en reglementaire tekortkomingen:** Het bezwaar dat het project niet zou voldoen aan diverse bepalingen uit het bouwreglement wordt niet gevolgd. De opmerkingen zijn gebaseerd op de voorschriften die gelden voor schakelwoningen, terwijl dergelijke typologie in deze aanvraag niet wordt voorzien. Uit de toetsing blijkt dat het ontwerp conform is aan de geldende bepalingen. Enkel met betrekking tot de rioleringsvoorzieningen (art. 3.5) worden bijzondere voorwaarden opgelegd. Mits naleving hiervan voldoet het project volledig aan de geldende reglementaire vereisten.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Woontypologie/ruimtelijke inpasbaarheid

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning met 16 woonentiteiten, en 4 grondgebonden eengezinswoningen na de sloop van de bestaande bebouwing. Het basisconcept van deze ontwikkeling bestaat uit de fundamentele keuze om een groot deel van het projectgebied niet te bebouwen en in te richten als deels openbare groenzone en deels als private buitenruimte. Om de ambitie op vlak van verdichting te realiseren wordt er langs de bestaande wegenis van de Waterstraat een denser programma voorzien onder de vorm van een meergezinswoning en langs de Goedlevenstraat enkele eengezinswoningen. Deze combinatie van typologieën laat het toe om een aantal zaken, zoals het ondergronds parkeren, op een efficiënte manier te organiseren. Deze fundamentele keuze wordt onderschreven en als kwalitatief beschouwd. Het uitverkavelen van het volledige projectgebied zou leiden tot veel meer bebouwing, meer verharding, meer ruimtebeslag en veel minder groen en minder ruimte voor water.

Er worden 4 gekoppelde grondgebonden eengezinswoningen, 4 gelijkvloerse appartementen en 12 appartementen op de bovenliggende verdiepingen voorzien. Gelet op de grootte van het projectgebied (ca. 4100 m²) is de woningtypetoets hier niet van toepassing en is de keuze voor woontypologie dus vrij. Er wordt op die manier een divers woonaanbod gerealiseerd met 40% van de entiteiten rechtstreeks geconnecteerd aan de buitenruimte en bijgevolg een ruim aandeel aan gezinsvriendelijke woningen en 60% appartementen met terrassen op verdieping. De keuze om hier grotendeels in te zetten op appartementen is het gevolg van de ontwerpkeuze om een groot deel van het terrein onbebouwd te laten. Dit in combinatie met het feit dat we als stad willen inzetten op kwalitatieve verdichting in de groeistad en het feit dat het parkeren op die manier efficiënt ondergronds kan voorzien worden leidt tot een groter aandeel appartementen.

Inplanting, hoogte, schaal en vormgeving

De inplanting van de eengezinswoningen aan de Goedlevenstraat is analoog aan de bestaande korrel van de straat. De meest links gelegen woning houdt voldoende afstand tot het huis met als nummer 94 aan de Goedlevenstraat. De hoogte van alle woningen is ook beperkt tot twee bouwlagen. Hierdoor is de impact op de aanpalende tuinen en woningen op vlak van lichtafname eerder beperkt.

De hoogte van de meergezinswoning is aan de Waterstraat 3 bouwlagen. Deze bouwhoogte is eerder atypisch voor de omgeving (voornamelijk volumes van 2 bouwlagen en hellend dak) maar is hier stedenbouwkundig en ruimtelijk wel inpasbaar. De basisschaal (drie bouwlagen) is mits goede inpassing overal in Gent toepasbaar. Bovendien kan er op voldoende afstand van de omliggende bebouwing gebouwd worden waardoor de impact naar inkijk/privacy en schaduwvorming voldoende beperkt is. Er werd rekening gehouden met de specifieke context van de omgeving.

Tuin achter de meergezinswoning

De tuin achter de meergezinswoning en de eengezinswoningen wordt deels opgedeeld in een aantal afgebakende zones voor de entiteiten op het gelijkvloers. Dit is voor het gezinsvriendelijke karakter van deze entiteiten vooral positief. Op die manier krijgen deze entiteiten een eigen, zij het eerder beperkt, deel private tuin. De resterende zone is collectief en

kan ook door de bewoners van de woningen van de appartementen op de verdiepingen gebruikt worden. Deze zone is voldoende ruim ten opzichte van het aantal entiteiten. Bijkomend bevindt zich op de hoek van de Waterstraat en de Goedlevenstraat een ruime openbare groenzone die voor alle bewoners van het project en bij uitbreiding de omgeving gebruikt kan worden als ontmoetingsplek en in het algemeen als buitenruimte met een meervoudig gebruik.

Vormgeving

De vormgeving van de gebouwen is eerder sober en hedendaags te noemen. De architecturale uitwerking is voldoende hoogwaardig om het gebouw op een degelijke wijze te kunnen inpassen in deze woonomgeving. De afwerking gebeurt met kwalitatieve materialen. De architecturale uitwerking en beeldkwaliteit van de nieuwbouw kan worden aanvaard.

Erfgoed

Al sinds 2018 lopen besprekingen voor deze site, die naar aanleiding daarvan ook ter plaatse werd bezocht om een genuanceerde erfgoedevaluatie te kunnen opmaken. Daarbij kon vastgesteld worden dat de toestand van het boerenhuis zeer slecht is omwille van gedeeltelijke instorting en langdurige watersinsijpeling. Alhoewel het gebouw ontegensprekelijk erfgoedwaarde heeft en te zien (onder andere) aan de massieve haard teruggaat tot de 18de eeuw is de bouwconstructieve en bouwfysische staat ervan te slecht om behoud voorop te kunnen stellen. Dit geldt zowel voor het hoofdvolume van de woning als voor de bijgebouwen/aanbouwen er tegenaan.

De schuur en het bakhuis zijn 19^{de}-eeuws en hebben intrinsieke erfgoedwaarde. Hun bouwfysische toestand en zeer functionele inrichting maken een herbestemming binnen het project haalbaar. Deze herbestemming moet uitgaan van een zinvol behoud, waarbij het uitzicht en de dragende structuren gevrijwaard blijven:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, geleding, ritmering, materialisatie en afwerking, inclusief het buitenschrijnwerk (ramen, deuren, poorten).
- Het uitzicht: van de daken met hun volume en afwerking.
- De dragende structuren: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructies, eventueel keldergewelven.
- Authentieke interieurelementen: die bijdragen aan de leesbaarheid van de originele functies van deze gebouwen.

Naast de gebouwen op zich heeft ook de typologie van een boerenerf dat samengesteld is uit verschillende onderdelen erfgoedwaarde. De kenmerkende inplanting van een boerenhuis, schuur, bakhuis, boomgaard en schapenweide, allemaal afgebakend door een tuinmuur, hekwerk en heg hebben erfgoedwaarde.

De aanvraag betreft de ontwikkeling van het projectgebied waarbij er een meergezinswoning en 4 eengezinswoningen worden opgericht en het bestaande bakhuis en schuur worden gerenoveerd.

Met de inplanting van de nieuwe volumes wordt ingegrepen op de oorspronkelijke erftypologie. De nieuwe woningen bevinden zich in de zone van het voorerf dat vanuit historisch oogpunt steeds onbebouwd was. Door de groenaanleg, de materiaalkeuze van de nieuwe volumes en het heractiveren van de bestaande volumes wordt getracht de zone te ontwikkelen in de geest van de plek.

Om ervoor te zorgen dat de schuur en het bakhuis op een vanuit erfgoed oogpunt zinvolle manier behouden blijven worden voorwaarden geformuleerd die hierop betrekking hebben (zie bijzondere voorwaarden stedenbouw).

Mobiliteit

- Bereikbaarheidsprofiel:

In de Waterstraat zijn er aan beide zijden van de straat voetpaden aanwezig. Ook in de Goedlevenstraat is een voetpad aanwezig aan één van de straatzijden. Het kruispunt tussen de Waterstraat en de Goedlevenstraat is voorzien van zebrapaden op een verhoogde inrichting. Er zijn zowel in de Waterstraat als in de Goedlevenstraat geen afzonderlijke fietspaden of fietsinfrastructuur aanwezig. De Waterstraat is aangeduid als primaire stedelijke fietsroute. Het project is goed bereikbaar te voet en met de fiets.

De dichtst bij gelegen bushalte is gelegen op 15m van de site aan de overzijde van het kruispunt van de Waterstraat en de Goedlevenstraat. Deze halte is ingericht met schuilinfrastructuur. Buslijn 12b, Drongen Varendries – Korenmarkt - Oostakker bedient deze halte met een frequentie van twee bussen per richting per uur. Het treinstation van Gent Dampoort is gelegen op zo'n 2,8km.

De Waterstraat betreft een straat met tweerichtingsverkeer, een parkeerstrook aan de zuidelijke zijde. Het betreft gemengd verkeer met een snelheidsbeperking van 30km/h. De Goedlevenstraat betreft eveneens een tweerichtingsstraat met gemengd verkeer en een snelheidsregime van 30km/h.

Het kruispunt van beide straten situeert zich op een verhoogde inrichting met voorrang van rechts.

Het project is relatief goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer.

- Parkeren:

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

1. Type functie: Woonfunctie
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 20 woonunits

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minstens 65 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast vraagt het project 16 à 40 autoparkeerplaatsen voor de bewoners en 4 à 10 autoparkeerplaatsen voor de bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde aantallen voldoen want:

Fietsparkeren

- Er worden op de plannen 73 fietsparkeerplaatsen voor bewoners voorzien waarvan 7 buitenmaatse. Dit is ok.
- Er worden daarnaast 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Dit is ok.

Autoparkeren

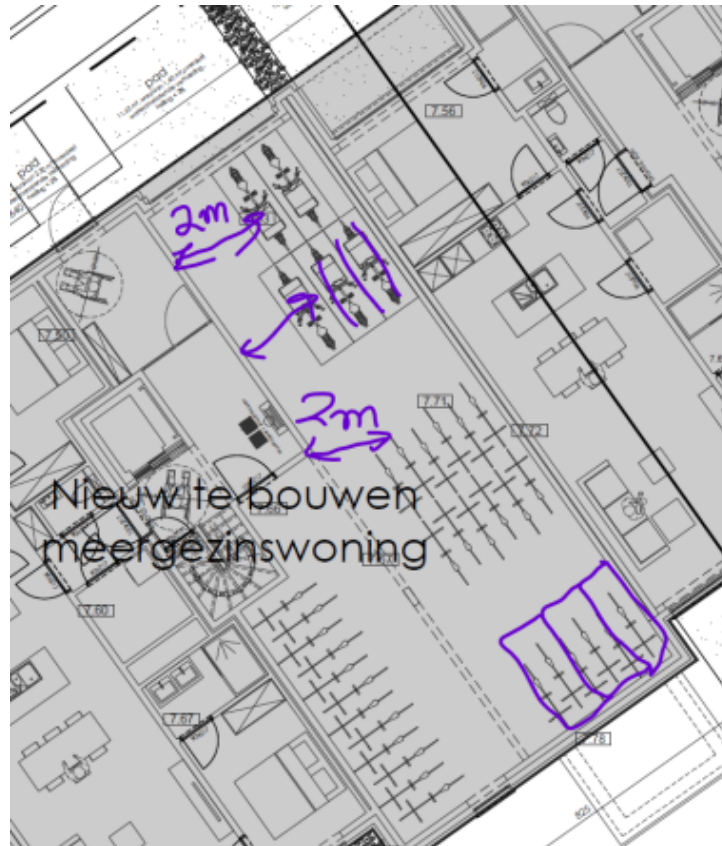
- Er worden 17 autoparkeerplaatsen voorzien. Dit is ok aangezien het minimum aantal te voorziene autoparkeerplaatsen voor bezoekers minder bedraagt dan 5 en volgens de parkeerrichtlijnen de bezoekersparkeerplaatsen dan niet verplicht zijn.

Algemeen dienen alle standaard fietsen ingericht te worden via een hoog-laag-systeem gezien de as-op-as-afstand van 50 cm.

De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond te gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

De grote fietsenstalling bij de meergezinswoning:

- De breedte van de gangpaden is in de grote fietsenstalling van de meergezinswoning niet overal minstens 2 m. Dit dient aangepast te worden.
- De breedte van de buitenmaatse fietsen is minder dan 1 m. Dit moet aangepast worden.
- Hieronder een mogelijke herintekening zodat de fietsparkeerplaatsen allemaal conform zijn:

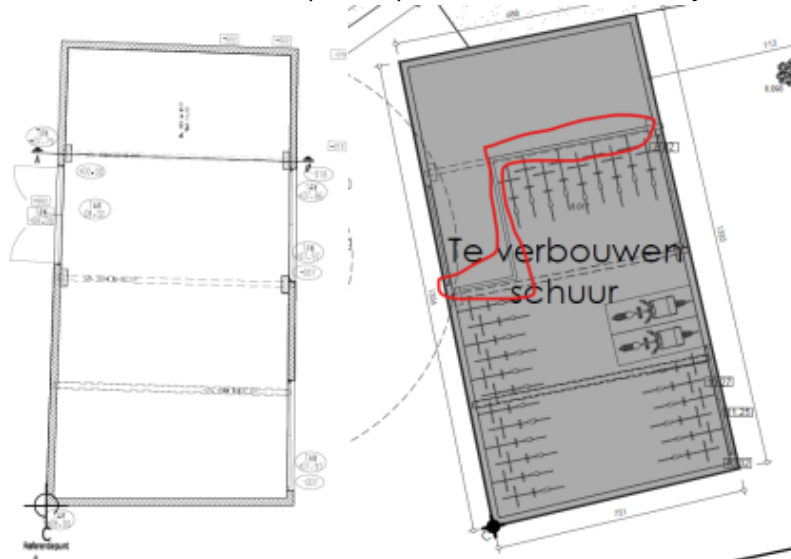


- De 2 eerste buitenmaatse fietsen bij de ingang kunnen tegen de muur geplaatst te worden aangezien er in totaal net 4 m breedte is waardoor je 2 buitenmaatse fietsen van telkens 1m breedte en een gangpad van 2 m breed er net in kunt passen.

- De 3 buitenmaatse fietsen op de '2^{de} rij' kunnen verplaatst worden tot op het einde van de fietsenstalling aangezien je daar wel voldoende breedte hebt.
- * Op de plaats van de 3 buitenmaatse fietsen kunnen 4 standaard fietsen geplaatst worden zodat er wel nog minstens 2 m is voor het gangpad ernaast.
- Op de '3^{de} rij' kunnen er een 2-tal fietsen vlak naast het gangpad gesupprimeerd worden om het gangpad minstens 2 m breed te maken.
- Op dit voorstel van intekening zouden er 4 standaard fietsparkeerplaatsen gesupprimeerd worden maar aangezien er en beperkt overschot is t.o.v. het minimum noodzakelijke aantal, is dit ok.

Schuur fietsenstalling:

- De 2 buitenmaatse fietsen dienen minstens 1 m breed te zijn. Dit dient aangepast te worden. Deze aanpassing is mogelijk zonder impact op het gangpad of de andere fietsparkeerplaatsen.
- Het is onduidelijk vanuit de plannen hoe vanuit de bestaande toegang men de fietsenparkeerplaatsen vlot kan bereiken aangezien het lijkt alsof er een interne muur tussen staat op de plannen (zie hieronder in rood aangeduid). Indien dit zo is, dient dit aangepast te worden zodat de fietsparkeerplaatsen vlot bereikbaar zijn.



Bakhuis:

- Normaal gezien dient de toegang minstens 1,1 m breed te zijn voor een fietsenstalling, maar uitzonderlijk kunnen we in dit geval omwille van de erfgoedwaarde akkoord gaan dat deze toegang iets minder breed is.

De uitvoering van de autoparkeerplaatsen is conform.

- Mobiliteitseffecten:

De breedte van de oprit is 3,5 m. Kruisen is dus niet mogelijk. Er wordt aangegeven dat er hiervoor een voorrangsregeling met lichten wordt voorzien en dat het licht vanaf de openbare weg zichtbaar is. Hierbij dient het inrijdend verkeer voorrang te krijgen op het uitrijdend verkeer zodat er zo weinig mogelijk hinder ontstaat op de openbare weg.

Er wordt in de nota het volgende aangegeven wat betreft de inname van parkeerplaatsen op het openbaar domein voor dit project: "Voor de aanleg van de toegang wordt één parkeerplaats op het openbaar domein geschrapt. Deze wordt vervangen door de bijkomende parkeermogelijkheid ter hoogte van de bestaande inrit in de Waterstraat." Dit dient enigszins genuanceerd te worden aangezien er voor de nieuwe inrit 8,5 m breedte wordt ingenomen waardoor er in de praktijk 2 parkeerplaatsen op het openbaar domein worden ingenomen.

- Flankerende maatregelen:

Het is positief dat in de nota vermeld wordt dat gezien de ligging van het project naast een schoolomgeving het veilig organiseren van de werf van groot belang is. In de nota wordt vermeld dat het Charter Werftransport zal gevolgd worden.

Aangezien de Waterstraat een primaire stedelijke fietsroute is, dient de bouwheer voor de start van de werken contact op te nemen met de Stad Gent om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Algemeen

Het dossier bevat een bemalingsstudie (Envirosoil nv, april 2025). Hierin worden volgende gegevens vermeld:

Voor de bemalingsberekeningen wordt rekening gehouden met een initiële grondwaterstand in rust van 1,3 m-mv (natte periode).

De bouwput voor de ondergrondse verdieping heeft een oppervlakte van 46,4 op 15 meter en een diepte van 3,6 meter.

De liftputten (2) hebben een oppervlakte van 1,8 op 1,8 meter en diepte van 4,7 meter.

Voor de ondergrondse verdieping moet het grondwater verlaagd worden tot 4,1 m onder het maaiveld. Er wordt een bemalingsduur van 180 dagen aangenomen.

Debiet bij opstart: 11,1 m³/u

Stationair debiet: 5,7 m³/u

Totaal waterbezwaar: 25.301 m³

Invloedstraal: 217 m

Voor de liftputten moet het grondwater verlaagd worden tot 5,2 meter. Er wordt aangenomen dat deze bemalingen uitgevoerd zullen worden eens de algemene verlaging tot 4,1 m-mv verwezenlijkt is. Er wordt een bemalingsduur van 28 dagen aangenomen.

Debiet bij opstart: 1,5 m³/u

Stationair debiet: 0,9 m³/u

Totaal waterbezwaar: 667 m³

Invloedstraal: 79 m

Totaal waterbezwaar project: ca. 27.500 m³.

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).

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.

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 (vooropgestelde timing 180 dagen – inclusief aanleg liftputten) 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>

Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschild ...). Stuur bij indien mogelijk. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling, conform Vlarem II, gestuurd worden op basis van het peil.

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

Dit wordt opgenomen als opmerking.

Een retourbemaling is volgens het aanvraagdossier niet mogelijk omwille van het feit dat er ondiep, belucht grondwater wordt opgepompt wat zou leiden tot verstopping ter hoogte van de retourbronnen door de neerslag van ijzeroxiden. Dit kan aanvaard worden.

Gelet op de eerder beperkte ruimte en omvang van de voorziene bemaling zelf wordt een infiltratie als niet haalbaar beschouwd in de aanvraag. Dit wordt niet aanvaard.

De oppervlakte van het goed voorzien om over te dragen als groenzone aan de stad Gent bedraagt 599 m². Bijkomend bevindt zich ten noorden van deze over te dragen zone reeds een openbare groenzone (gras). In dit gebied dient een zo groot mogelijke infiltratievoorziening aangelegd te worden. Indien er ter hoogte van deze locatie geen bijkomende

grondwaterpeilmetingen worden uitgevoerd mag de infiltratievoorziening niet dieper dan 50 cm aangelegd worden (drainage grondwater). De locatie van de infiltratievoorziening dient in overleg met de Groendienst van de stad Gent (groendienst@stad.gent) te gebeuren. De overloop van de infiltratievoorziening moet (indien noodzakelijk via een zandvang) aangesloten worden op de openbare RWA, die uitmondt in oppervlaktewater. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. Op deze manier kan een deel van het opgepompte bemalingswater conform Vlarem II opnieuw infiltreren in de bodem.

Wateroverlast

De grondwaterbemaling is gelegen in gebied mogelijks gevoelig voor overstromingen. De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Bodem/grondwaterverontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. In het kader hiervan werd per bodemdossier nagegaan welke verontreinigingsparameters aanwezig zijn of er potentieel verontreinigd grondwater kan worden opgepompt en in welke mate de geplande bemaling een invloed kan uitoefenen op de verspreiding van de aanwezige grondwaterverontreiniging. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft. Tevens wordt niet verwacht dat de concentraties van aanwezige verontreinigingen de drempel van 10x IC en/of de aanwezige prioritaire verontreinigingen de drempel van het IC zullen overschrijden.

Zettingen

Uit de zettingsberekeningen blijkt dat de zettingsrisico's te verwaarlozen zijn. Niettemin wordt in de bemalingsstudie een minimale monitoring van de zettingen tijdens de bemaling aangeraden. De opmaak van een plaatsbeschrijving kan aangewezen zijn. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Geluid

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

Fauna en flora

De oude perelaar, de bomen in de over te dragen groenzone, enkele straatbomen en bomen in de tuinen van naburige percelen worden geïmpacteerd door de bemaling.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de oude perelaar en de bomen binnen de over te dragen groenzone. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Bemaling voor kelder en liftputen Nieuw	27500 m ³

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_2024126698 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 (16 appartementen) en 4 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van een bronbemaling aan HYBOMA nv (O.N.:0878202861) gelegen te Goedlevenstraat 90 en Waterstraat, 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³ Bemaling voor kelder en liftputen Nieuw	27500 m³
---------	--	----------

Artikel 2:

De bemaling wordt verleend voor een termijn van 180 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANE WERKEN:

Externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 juni 2025 met kenmerk 056003-004/PV/2025).

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 9 juli 2025, met kenmerk AD-19-560) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 11 juli 2025 onder ref. 5000102654) moeten strikt nageleefd worden.

VMM

De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM (advies van 28 juli 2025, met kenmerk WT 2025 OG 0806_1) moeten strikt nageleefd worden.

Proximus

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 17 juni 2025, met kenmerk JMS 651240) moeten strikt nageleefd worden.

Wyre

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 12 juni 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Erfgoed

* Behoud of herstel de oorspronkelijke volumes van de schuur en van het bakhuis. Zo blijft hun typologie en oorspronkelijk karakter op de site afleesbaar.

- * Bij de beoordeling van de aanvraag wordt uitgegaan van behoud van de aanwezige dragende muren in baksteenmetselwerk en de houten dakconstructies (spanten en gordingen). Beperkte herstellingen zijn mogelijk, het integraal of grotendeels vernieuwen of vervangen van de bestaande gebouwen en hun dragende elementen is niet aanvaardbaar binnen deze context.
- * Onderdelen die vervangen moeten worden vervang je door nieuwe onderdelen in eenzelfde materiaal en met dezelfde afmetingen. Als er tijdens de uitvoering van de werken moet afgeweken worden van dit principe leg je dit voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring voor aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Zo kan er snel en binnen de vergunning afgestemd worden.
- * Herstel van het baksteenmetselwerk voer je uit met bakstenen die identiek zijn op vlak van formaat en uitzicht. Je voert het metselwerk uit in hetzelfde metselverband als het originele en je herneemt elementen zoals de uitragende dakrand of ontlastingsbogen naar oorspronkelijk model. Voor het voegwerk kies je een kalkmortel uitgevoerd met dezelfde afmetingen als het nog aanwezige originele voegwerk. Als het baksteenparement een afwerking had met een witte kalkverf dan herneem je dit opnieuw, de plint voer je uit in een donkere/zwarte kleur.
- * Het dak werk je af met een rode dakpan naar Booms model, je kiest een nokpan die hierbij aansluit. De dakranden strijk je aan met een zuivere kalkmortel zoals dit oorspronkelijk ook het geval was.
- * Gevelankers ontroest en schilder je met een roestwerende verf.
- * Nieuw buitenschrijnwerk van de schuur of het bakhuis voer je uit in hout naar oorspronkelijk model, je schildert het in dennengroen (RAL 6009).

Mobiliteit

- De fietsenstalling van de meergezinswoning dient heringericht worden zodat het gangpad overal minstens 2 m breed is en alle buitenmaatse fietsen minstens 1 m breedte hebben. Een mogelijke herintekening wordt in het advies voorgesteld.
- In de Schuur-fietsenstalling dienen de 2 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen elk minstens 1m breed te zijn. Er dient ook uitgeklaard te worden of de fietsparkeerplaatsen vlot kunnen bereikt worden vanaf de bestaande toegang (cf. al dan niet interne muur?).
- Alle standaard fietsparkeerplaatsen dienen via een hoog-laag systeem ingericht te worden.
- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond te gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- Bij de lichtenregeling van de ondergrondse parkeergarage dient het inrijdend verkeer voorrang te krijgen op het uitrijdend verkeer.

Groen

- Vooraleer de werken starten, dus ook voor de slopingswerken, worden de hierna beschreven beschermingsmaatregelen voor de te behouden bomen aangebracht en dit in overleg met de Groendienst of European Tree Worker/boomexpert.
- De over te dragen groenzone en ook de oude perelaar worden tijdens de werf beschermd door het plaatsen van een minstens 2 meter hoog aanééngesloten hekwerk geplaatst ter hoogte van de rand van de kruin van de bomen.
- Openbare groenzone: Het beplantingssortiment wordt in detail bekeken in de fase van opmaak technisch dossier en moet passen binnen de beheervisie van de Groendienst. Voorafgaand aan indienen technisch dossier wordt hierover afgestemd met Groendienst.

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.

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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put per woning. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande

verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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

De rest van de voortuinen dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een afsluiting, haag etc.).

Het vrijgekomen strookje private grond langs de Waterstraat moet kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent om in te lijven bij het openbaar domein. Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266 59 70 of via post; Dienst Vastgoed, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximaal 3,5 meter worden toegestaan en dit voor de ondergrondse garage. Zie opmerkingen.

Voor de eengezinswoningen in de Goedlevenstraat zal per woning slechts één pad met een breedte van maximaal 1,5 meter worden toegestaan. Zie opmerkingen.

BIJZONDERE MILIEU VOORWAARDEN:

Bemalingscascade

Gelet op de eerder beperkte ruimte en omvang van de voorziene bemaling zelf wordt een infiltratie als niet haalbaar beschouwd in de aanvraag. Dit wordt niet aanvaard.

De oppervlakte van het goed voorzien om over te dragen als groenzone aan de stad Gent bedraagt 599 m². Bijkomend bevindt zich ten noorden van deze over te dragen zone reeds een openbare groenzone (gras). In dit gebied dient een zo groot mogelijke infiltratievoorziening aangelegd te worden. Indien er ter hoogte van deze locatie geen bijkomende grondwaterpeilmetingen worden uitgevoerd mag de infiltratievoorziening niet dieper dan 50 cm aangelegd worden (drainage grondwater). De locatie van de infiltratievoorziening dient in overleg met de Groendienst van de stad Gent (groendienst@stad.gent) te gebeuren. De overloop van de infiltratievoorziening moet (indien noodzakelijk via een zandvang) aangesloten worden op de openbare RWA, die uitmondt in oppervlaktewater.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de oude perelaar en de bomen binnen de over te dragen groenzone. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

Wateroverlast

De grondwaterbemaling is gelegen in een gebied mogelijk gevoelig voor overstromingen. De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen.

Zettingen

Uit de zettingsberekeningen blijkt dat de zettingsrisico's te verwaarlozen zijn. Niettemin wordt in de bemalingsstudie een minimale monitoring van de zettingen tijdens de bemaling aangeraden. De opmaak van een plaatsbeschrijving kan aangewezen zijn.

Geluid

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

Fauna en flora

De oude perelaar, de bomen in de over te dragen groenzone, enkele straatbomen en bomen in de tuinen van naburige percelen worden geïmpacteerd door de bemaling.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de oude perelaar en de bomen binnen de over te dragen groenzone. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

Artikel 4:

Legt volgende lasten op:

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.

LAST 2 – Openbaar groen

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

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

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

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

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

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

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent

- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonplannen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

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

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

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

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je 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.

Artikel 5:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2024126698) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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

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

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

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;
2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Artikel 6:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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).

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

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

Na het beëindigen van de werken zal de oprit en de paden aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het

aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

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

Mobiliteit

Aangezien de Waterstraat een primaire stedelijke fietsroute is, dient de bouwheer voor de start van de werken contact op te nemen met de Stad Gent om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen.

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.

Bemalingscascade

-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 (vooropgestelde timing 180 dagen – inclusief aanleg liftputten) 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>

Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

-Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling, conform Vlare II, gestuurd worden op basis van het peil.

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

Fauna en Flora

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08158 - OMV_2024126698 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (16 appartementen) en 4 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van een bronbemaling - met openbaar onderzoek - Goedlevenstraat en Waterstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024126698

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_algemeen_I_B_1_inplanting.pdf	tjvlo/GjgxvDudZIZKYAvg==
BA_algemeen_I_N_1_inplanting.pdf	eXvka5jWWzWFUyBPy8admng==
BA_algemeen_L_N_1_legende.pdf	vQlAR+SVZ75OOVdU06szhQ==
BA_algemeen_P_N_1_overzicht rioleirng.pdf	bvOHEL+hHZmbo4mruma8Tw==
BA_algemeen_T_N_1_terreinprofiel A.pdf	4sHEEsjnQc734LhPPRE6aw==
BA_algemeen_T_N_2_terreinprofiel B.pdf	ldBBtOhVa8ascekDHaePLw==
BA_bakhuis_G_B_1_vg.pdf	K3Ek5Azb5pj9bz9l8haykw==
BA_bakhuis_G_B_2_zg l.pdf	kJaYQCpVCjBrFE1Oaf3jAQ==
BA_bakhuis_G_B_3_ag.pdf	V0h5j93/zoVk/LwUOkXrFw==
BA_bakhuis_G_B_4_zg r.pdf	rPkVvTc4CyqjLmqskY3JYg==
BA_bakhuis_P_B_1_+0.pdf	xObZ+WN9Cu3baodvGmSSxw==
BA_bakhuis_P_B_2_+1.pdf	xPsV8HR/8PnOaKJlwhjBTQ==
BA_bakhuis_S_B_1_ds.pdf	8R89w0kqdm4xdqifu8rEVA==
BA_meergezinswoning_G_3_zijgevel links.pdf	ZJ9AH13csx+yFHTwuzF5uQ==
BA_meergezinswoning_G_4_zijgevel rechts.pdf	E/gw4Xm2mTGLfISbb0mUvw==
BA_meergezinswoning_P_N_1_-1.pdf	EMwemgfWkjddZ1oqNsa1Ew==
BA_meergezinswoning_P_N_2_+0.pdf	APwqXxri6D7jl0ZJa1QjxA==
BA_meergezinswoning_P_N_3_+1.pdf	TORXMxSi7/+seES1KPW22w==
BA_meergezinswoning_P_N_4_+2.pdf	Yf1a1mAv+W3zEaQDDT9ieg==
BA_meergezinswoning_S_N_1_doorsnede 1.pdf	9mS12gqQyvR+D1O8pDpxMQ==
BA_meergezinswoning_P_N_5_+3.pdf	qbdWJA4CMN0RyGmeIBvDCQ==
BA_meergezinswoning_S_N_2_doorsnede 2.pdf	hc1+a2ZITU0FhuaGZcC+pg==
BA_meergezinswoning_S_N_3_doorsnede 3.pdf	oLL8JDSlsspbUJnq8mJZJw==

BA_meergezinswoning_S_N_5_doorsnede 5.pdf	P0Q25P3xtjHzw5E0HImv8Q==
BA_meergezinswoning_S_N_4_doorsnede 4.pdf	25pthwd3vObbSzxniNtv3A==
BA_meergezinswoning_S_N_6_doorsnede 6.pdf	1Q2l6HSylkYGlzlDovhsKg==
BA_meergezinswoning_S_N_7_doorsnede 7.pdf	dDifmuwtoMODngiPY/20eQ==
BA_meergzinswoning_G_N_1_voorgevel.pdf	qolq49lgKkoW0OiFoMbcNQ==
BA_meergzinswoning_G_N_2_achtergevel.pdf	Ltle44t/8smCrQ0qdgdJXA==
BA_schuur_G_B_1_vg.pdf	NgupbNmGxaxjdUEE2NMYOg==
BA_schuur_G_B_2_zg l.pdf	U0BjEgHgU0LgXHbWXXfr7w==
BA_schuur_G_B_3_ag.pdf	YjUmfl0ld9uY09YtjcWg7Q==
BA_schuur_G_B_4_zg r.pdf	ID49UKvJ9IsEJKERpT1Fzw==
BA_schuur_P_B_1_+0.pdf	56oH7wXhY//gRW1frAKdFA==
BA_schuur_P_B_2_+1.pdf	XnKWdRgStDRvXytx3W2fdg==
BA_schuur_S_B_1_doorsnede.pdf	2xcMNaxlqIHuBsNgNyAflQ==
BA_sloop_P_B_1_berekening afbraak.pdf	BFa/Wtm5JUTWV5WvFsgltg==
BA_woningen_G_N_1_voorgevel.pdf	kjn/J6hNNOUcVAJFZEfQJQ==
BA_woningen_G_N_2_achtergevel.pdf	uak7odOeuRw/OGBvR1670w==
BA_woningen_G_N_3_zijgevel links.pdf	ibo7ieKNcgtNqfvzn2CPeQ==
BA_woningen_G_N_4_zijgevel rechts.pdf	3Lw+gacwtbzqpp8SPXUWbQ==
BA_woningen_P_N_1_-1.pdf	cGBdjzJ8YYZHKGcaJRioDA==
BA_woningen_P_N_2_+0.pdf	ehOQiNSrPYHJ3sKh6FjZ/A==
BA_woningen_P_N_3_+1.pdf	i3ZGO2BTJRORUUbabY4hQ==
BA_woningen_P_N_4_+2.pdf	hoFIJvbKz0tjPv+q+Y25ZA==
BA_woningen_S_N_1_doorsnede a.pdf	wUi+f5ITL5Mileza753DGg==
BA_woningen_S_N_2_doorsnede b.pdf	IM3dF7cJPOu0CbWKZk69qQ==
BA_woningen_S_N_3_doorsnede c.pdf	CrKULU7pNu/ljUkFuWkXLQ==
BA_woningen_S_N_4_doorsnede d.pdf	4n4tY1xDs8N9mQ99q5EOwg==
Oostakker_grondafstand.pdf	PWx4pzxQAJt/+u1yV4kZVg==