

Deputatie

Besluit

Zitting van 9 oktober 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024162731

**68 2025_DEP_05681 OVberoep 2024162731 - Gent - Derden (Standaard)
tegen A.A.B.S. nv - Vergunning verlenen onder
voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

A.A.B.S. nv, Schoonzichtstraat 33 te Gent, heeft per beveiligde zending van 26 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024162731.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Gent, Leiepark 21, kadastraal gekend 25° afdeling, sectie A, nr. 9T.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning met een ondergrondse parking na het slopen van de bestaande eengezinswoning, het bouwen van 2 nieuwe aanlegsteigers, het bouwen van een poortgebouw, het hervormen van een orangerie naar een fietsenberging, de aanleg van omgeving, het plaatsen van een zwembad, het rooien van een boom alsook het exploiteren van een warmtepomp en het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse parking.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen

- slopen eengezinswoning
- nieuwbouw meergezinswoning
- oprichten 2 aanlegsteigers
- bouwen poortgebouw
- hervormen orangerie naar fietsenberging
- omgevingsaanleg

- plaatsen zwembad
- rooien boom

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: A.A.B.S.
- adres IIOA: Leiepark 21, Gent
- terrein IIOA kadastraal gekend als: GENT 25 AFD/SINT-DENIJS-WESTREM/, sectie A, perceel 9/00T000.
- inrichtingsnummer 20240329-0003
- Nieuwe klasse 2/3 rubrieken:

o **16.3.2°a) (3)**

een geothermische warmtepomp met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5,6 kW.

o **53.2.2°b)2° (2)**

Een bronbemaling met een opgepompt nettodebiet van max. 362 m³/dag en 33 378 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,1 m-mv.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 30 april 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 6 juni 2025 beroep ingesteld door meester Michiel Deweydt, namens volgende derde: de heer Adolf Standaert, Beukenlaan 55A te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 25 juni 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 15 juli 2025 werd een toelichtende nota namens de vergunninghouder op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door meester Eva De Witte en meester Céleste Houtsaegeer.

Gelet op het advies van de POVC van 23 september 2025.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone grotendeels gelegen in woongebied. Een driehoek tussen het Leiepark en de Leie ligt in parkgebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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 en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Volgens artikel 14.4.4. van het inrichtingsbesluit moeten de parkgebieden in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het perceel ligt aan een bevaarbare waterloop (de Leie).

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 23 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 27 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Vlaamse Milieumaatschappij (Advies grondwater Oost-Vlaanderen)

Deze instantie bracht op 10 maart 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit m.b.t. het aspect bemaling.

1.3.4 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie bracht aanvankelijk op 14 maart 2025 een ongunstig advies uit om volgende redenen:

"Er wordt slechts gedeeltelijk voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De berekening van de hemelwaterput klopt, aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 47.500 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik). In de berekeningen voor de infiltratievoorziening worden de terrassen, die beschouwd kunnen worden als verhardingen en volgens de plannen naar de hemelwaterput afwateren, echter niet mee opgenomen. Dit zorgt voor een te kleine dimensionering van de wadi. Daar de wadi overloopt naar de Leie is een correcte dimensionering van groot belang. De aanvraag dient deze te corrigeren op de aangeleverde plannen en documenten. De benodigde infiltratieoppervlak en buffervolume bedraagt:

- Oppervlak: 51, 60 m²
- Volume: 21.286,65 L

Voor het lozingspunt van de overloop van de wadi dient een inname domein aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen> - Zie vergunning lozingsconstructie)."

Op 19 maart 2025 werd een gewijzigde projectinhoud overgemaakt i.f.v. dit ongunstig advies. Op 20 maart werd een nieuw advies opgevraagd.

Op 1 april 2025 verleende De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West volgend advies:

"In antwoord op uw adviesvraag van 20/03/2025 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Leiepark 21 in Gent (44062A0009/00T000) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *Voor het lozingspunt van de overloop van de wadi dient een inname domein aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>*
- *De ondergrondse constructie (kelder) dient waterdicht te worden uitgevoerd en mag geenszins optreden als een permanente drainage voor het grondwater.*

Het project betreft de afbraak van een bestaande eengezinswoning waarna een nieuwe meergezinswoning zal gerealiseerd worden. Verder worden bestaande constructies aangepast, een zwembad aangelegd en twee aanlegsteigers aangevraagd.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Ja	Langsheen de Leie in de tuinzone is er een kleine en middelgrote kans op overstroming onder huidig klimaat, alsook een kleine kans onder toekomstig klimaat.
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	

** Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren.*

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

Binnen het project is reeds één bestaande aanlegsteiger aanwezig. Deze is volgens de huidige normering te groot gedimensioneerd. De afmetingen worden in het ontwerp voorzien volgens de huidige normen opgesteld in steigerreglement van de Toeristische Leie. De bestaande steiger wordt dus aangepast. Binnen de aanvraag worden twee nieuwe aanlegsteigers voorzien. Zij dienen te voldoen aan de elementen opgenomen in de begeleidende brief van 19/02/2024 bezorgd aan de

bouwheer bij de domeinvergunning van De Vlaamse Waterweg nv. De voorwaarden hieronder opnieuw meegedeeld:

- *Maximaal één steiger per wooneenheid;*
- *De maximale inname van oever per perceel, waarbij onderscheid gemaakt moet worden tussen het plaatsen van één privésteiger (hier wordt steeds een inname van maximaal 6 meter toegelaten) versus meerdere privésteigers (hier mag maximaal 25 % van de oeverlijn ingenomen worden door steigers. Deze steigers dienen hetzelfde uitzicht te hebben en uit dezelfde materialen te zijn opgebouwd;*
- *Gezien de gebogen oever geniet de voorkeur om de steigers evenredig te verdelen over de oever van het perceel;*
- *De steiger mag niet voor andere doeleinden ingezet worden zoals bijvoorbeeld als terras of zithoek.*
- *Dit is ook conform de thans geldende voorwaarden die vanuit De Vlaamse Waterweg nv worden opgelegd, zijnde:*
- *Beschikken over een omgevingsvergunning (finaal moet u dus over twee vergunningen beschikken – zowel een vergunning van De Vlaamse Waterweg nv voor de aanlegsteigers als een omgevingsvergunning voor de aanleg van de aanlegsteigers). Immers, een domeinvergunning verleend vanuit De Vlaamse Waterweg nv ontslaat de vergunninghouder niet van de verplichting zich bij de bevoegde besturen te voorzien van eventuele andere vergunningen (bv. omgevingsvergunning) of te voldoen aan verplichtingen opgelegd door andere wettelijke en reglementaire bepalingen;*
- *Alle handelingen binnen de 5-meterzone van de kruin van de oever dienen eerst aangevraagd en goedgekeurd te worden alvorens de uitvoering mag starten (artikel 1.6 van het vrijstellingenbesluit);*
- *De bekleding van de aanlegsteiger dient te bestaan uit natuurlijke materialen (hout) of uit kunststof, mits de aanlegsteiger er natuurlijk blijft uitzien en de natuurlijke beeldkwaliteit van de Toeristische Leie niet wordt aangetast (het uitzicht moet hout benaderen);*
- *De aanlegsteiger mag vast of vlottend zijn. Indien vlottend moet rekening worden gehouden met de hoogste waterstand 7,77 m (TAW) en 0,5 m marge;*
- *Dwarssteigers zijn niet toegestaan;*
- *De aanlegsteiger dient zo dicht mogelijk tegen de oever te liggen;*
- *Maximale afmetingen: breedte 1,2 m en lengte 6 m. Grotere vaartuigen kunnen met extra palen correct aanmeren;*
- *De oeverlijn mag niet worden gewijzigd.*

Voor het lozingspunt van de overloop van de wadi dient een inname domein aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen> - Zie vergunning lozingsconstructie)

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De grondoppervlakte van het perceel bedraagt 3721,94 m².

Het totale horizontale dakoppervlak bedraagt 936,5 m². Daarvan wordt 455,7 als groendak aangelegd dat afwatert naar de infiltratiezone. Er is voor 107,4 m² terrassen. Er zijn 5 woongelegenheden.

De verhardingen in de omgevingsaanleg wateren allen af naar het omliggend terrein of zijn waterdoorlatend zodat het hemelwater infiltreert in eigen bodem. Daarbij zal 24 m² grondverharding infiltreren op eigen perceel via waterdoorlatende materialen. 294 m² verharde parking wordt aangelegd waarbij het hemelwater wordt opgevangen en loopt naar de hemelwaterput.

Volgens de op te vangen dakoppervlakte van 449,8 m² dat afwatert naar de hemelwaterputten zou er een opvang van 45.980 L moeten zijn. Er worden 4 waterputten van 10.000 L en 1 van 7.500 L voorzien waarop hergebruik wordt voorzien (aansluiting op wc's, wasmachine en tuin- en dienstkranen – aangetoond hergebruik: 24 gebruikers, 41l/dag/gebruiker), met overloop naar een infiltratievoorziening (wadi). De infiltratievoorziening heeft een infiltratieoppervlak van 120,07 m² met een volume van 21.595 liter. Ze is voorzien van een overloop naar de Leie.

Alle afvalwater wordt aangesloten op een septische put van 20.00 L, die tijdelijk dienst zal doen als beerput tot een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd in de straat.

b. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is gedeeltelijk gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart. Er worden echter geen ingrepen gepland binnen de contouren van de overstromingsgevoeligheid bijgevolg worden er geen effecten verwacht die het overstromingsregime zouden kunnen wijzigen.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De hemelwaterput aanwezig van 47.500 liter is voldoende groot gedimensioneerd (staat in overeenstemming met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik). De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 120,07 m² en volume van 21.595 liter. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg voor de totale afwaterende verharde oppervlakte. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte waterdoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt tijdelijk nog aangesloten op de septische put alvorens de openbare riolering wordt aangepast in de straat naar een gescheiden stelsel.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden.

De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden werken aan de oever voorzien echter zijn de werken van dien aard dat ze de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

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

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 05/08/2021 werd een weigering afgeleverd voor de regularisatie van een aanlegsteiger en oeververdediging. (OMV_2021074588)

- Op 03/02/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de regularisatie en het aanpassen van de lengte van de aanlegsteiger en oeverversterking. (OMV_2021185599)
- Op 05/09/2024 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande eengezinswoning en het bouwen van een oeververdediging en 2 nieuwe aanlegsteigers alsook de exploitatie van een warmtepomp en de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse parking. (OMV_2024027040)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 29/03/1982 werd een vergunning afgeleverd voor rooien van 2 bomen. (1981/1599)
- Op 15/05/2001 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning met aparte garage. (1999/70037)
- Op 02/12/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van een woning en de nieuwbouw van een eengezinswoning met zwembad. (2004/70090)
- Op 06/04/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de constructie van twee alleenstaande eengezinswoningen. (2005/70118)
- Op 06/12/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning. (2007/70157)
- Op 19/03/2009 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen een garage tot poolhouse en herbouwen van de serre met zwembad. (2008/70224)
- Op 02/07/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage tot een poolhouse en de reconstructie van een serre met een zwembad. (2009/70088)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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

De aanvraag betreft het slopen van een vrijstaande eengezinswoning voor de bouw van een meergezinswoning op een ruim perceel langs het Leiepark in Sint-Denijs-Westrem - Afsnee. Het perceel paalt aan de Leie en is gelegen op een afstand van ca. 550 m van de E40. Het perceel heeft een oppervlakte van 3721,94 m².

De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van vrijstaande woningen op ruime percelen. De verschijningsvorm van de bebouwing is sterk verschillend en wordt gekenmerkt door zowel woningen met zadeldaken als platte daken.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag voorziet in het slopen van de ruime villa (footprint ruim 240 m²), waarna één meergezinswoning wordt opgericht met 5 woonentiteiten.

Het nieuwe gebouw heeft een breedte van 24 m en een diepte van 19 m.

De meergezinswoning zal bestaan uit 3 bouwlagen waarvan zowel de tweede als de derde bouwlaag deels teruggetrokken zijn met een elk een hoogte van respectievelijk 6,80 m en 10,50 m.

In de kelder worden 9 parkeerplaatsen ingericht bereikbaar via een parkeerlift. Daarnaast worden er nog 5 bergingen en een afvallokaal voorzien.

Het gelijkvloers bestaat uit 2 appartementen.

Appartement 0.01 is een tweeslaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte (NVO) van 158,20 m², exclusief het overdekt terras aan de westzijde.

Appartement 0.02 is een tweeslaapkamerappartement met NVO 161,70 m², exclusief de 3 terrassen aan de noord-, oost- en zuidzijde.

De 1^e verdieping wordt uitgerust met 2 appartementen.

Appartement 1.01 is een drieslaapkamerappartement met NVO 207,20 m², exclusief het terras aan de westzijde.

Appartement 1.02 is een tweeslaapkamerappartement met NVO 164,80 m², exclusief de 2 terrassen aan de noord- en zuidzijde.

De bovenste verdieping wordt ingericht met één drieslaapkamerappartement met NVO 198,30 m² en heeft langs alle zijden een terras.

De delen van de daken die niet aangelegd worden als terras, worden als groendak aangelegd. Dit is ca. 125 m². Er worden 4 hemelwaterputten met elk een volume van 10.000 l geplaatst en 1 hemelwaterput met een volume van 7500 l.

Het bijgebouw achteraan de tuin (zuidwesten) doet vandaag dienst als hobbyruimte met overdekt zwembad. Het zwembad zal dichtgemaakt worden en dit deel van het bijgebouw wordt omgevormd naar een fietsenberging voor 17 fietsen, waarvan 2 buitenmaatse. De hobbyruimte blijft behouden. Grenzend aan de hobbyruimte wordt een nieuw zwembad gelegd met een oppervlakte van 21 m².

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 Algemeen

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van een meergezinswoning.

1.5.2.2 Omschrijving bedrijf

De meersgezinswoning bestaat uit 5 woonentiteiten en een ondergrondse parking. Het gebouw heeft 3 bovengrondse bouwlagen en een kelderverdieping.

1.5.2.3 Omschrijving iioa

De meergezinswoning wordt verwarmd met een geothermische warmtepomp (type NIBE F1355-2) met een vermogen van 5,6 kW. Bijgevolg is deze ingedeeld als klasse 3.

In een water(brine)/water-warmtepomp wordt de warmte verzameld uit de grond door circulatie van een oplossing van water en antivries (bekend als 'brine') door een begraven gesloten lus met grondwarmtewisselaar. Het antivriesmiddel kan bestaan uit ethanol (28 % volumepercentage) of ethyleenglycol (40 % volumepercentage). In dit systeem wordt er dus geen grondwater opgepompt of verbruikt. De warmtepomp werkt door middel van 6 verticale boringen, welke met een diepte van 130 m het dieptecriterium van 150 m niet overschrijden. Het type koudemiddel van de warmtepomp is R407C.

Voor de aanleg van de ondergrondse parkeergarage is een bemaling noodzakelijk. Overeenkomstig het netto opgepompt debiet en de bemalingsdiepte is de bemaling ingedeeld in klasse 2. Een bemalingsnota werd toegevoegd aan het aanvraagdossier.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 30 januari 2025 tot en met 28 februari 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

"Woningtypetoets:

De bezwaarindiener stelt dat de woningtypetoets een score van 9 uitkomt, wat betekent dat eengezinswoningen verplicht zijn. De motivatienota vermeldt echter een score van 8. De score voor 'buren' moet niet 1 maar 2 zijn aangezien alle aanpalende woningen eengezinswoningen zijn. Dat aan één kant de Leie ligt kan moeilijk als argument gebruikt worden om de score niet 2 maar 1 te geven. De aanvrager geeft de grootte van het perceel als argument waarom er geen woningtypetoets moet gebeuren, maar dit lijkt in tegenspraak met de nota woningtypetoets, die stelt dat de woningtypetoets van toepassing is op alle percelen. In de motivatienota wordt niet gemotiveerd waarom een eengezinswoning of schakelwoningen niet mogelijk zijn.

Buurt:

De bezwaarindiener stelt dat de bouw van een appartementsgebouw niet past in het bestaande straatbeeld en het karakter van het Leiepark zal verstoren.

De woningen in de buurt zijn typisch met 2 bouwlagen en geen 3.

Precedent:

De bezwaarindiener vreest dat het toelaten van een meergezinswoning louter en alleen op basis van de perceel grootte een precedent creëert om in de toekomst nog meer meergezinswoningen toe te laten. Dit zal een straat met een groen karakter dat grotendeels als parkzone is ingekleurd onherroepelijk veranderen.

Verdichting:

De bezwaarindiener stelt dat de locatie niet geschikt is voor verdichting omdat die zich ver van het dorpscentrum bevindt. De voorzieningen, met name riolering, zijn er niet. Ook al wordt de straat heraangelegd in 2028, de infrastructuur is er nu niet, dus de aanvraag moet daarop beoordeeld worden. Er is geen knooppunt voor openbaar vervoer in de buurt, en alle andere dorpsfaciliteiten zijn

bezwaarlijk dichtbij te noemen (in vogelvlucht 1,2 km naar het dorpscentrum).

Als verdichting een argument is, dan stelt de bezwaarindiener dat men moet pleiten dat alle woningen in het Leiepark dus appartementsgebouwen moeten worden, want anders is er geen verdichting. De straat is zoals eerder vermeld als parkzone: het doel is "moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen." Verdichting in het Leiepark is dus niet te verzoenen met deze doelstelling. Dit project is in tegenspraak met de Structuurvisie 2030 van de Stad Gent, die behoedzame stadsontwikkeling en slimme verdichting benadrukt.

Mobiliteit:

Het Leiepark, waar geen doorgaand verkeer is, wordt in de motivatienota impliciet en onterecht vergeleken met de aanpalende Steenaardestraat, een doorgangsweg tussen Sint-Martens-Latem en Gent."

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"Woningtypetoets:

Op pagina 9 van de woningtypetoets wordt vermeld dat de woningtypetoets niet wordt toegepast bij terreinen die te groot zijn. Voor deze grotere terreinen bepalen we via ontwerpend onderzoek welke woningtypes geschikt zijn.

Het gaat om terreinen van meer dan 1500 m². De woningtypetoets kan hier echter wel nuttig zijn om te bepalen welk woningtype de voorkeur geniet aan de straatwanden of als aansluiting bij bestaande bebouwing.

Omdat de omgeving hier voornamelijk bestaat uit grote, vrijstaande eengezinswoningen sluit een meergezinswoning naar footprint en uitzicht aan bij de huidige bebouwing. Omwille van een erfdienstbaarheid kan er niet aan de straat gebouwd worden, dus wordt ervoor gekozen om op dezelfde plaats als de bestaande woning te bouwen. Dit in combinatie met de watergevoeligheid van het terrein en de aanwezige bomen, maakt de keuze voor een meergezinswoning hier de betere keuze. Op deze manier kan er kleinschalig verdicht worden zonder grote impact op de natuurwaarden op het perceel.

Karakter buurt:

Het nieuwe woongebouw wordt ca. 25 m achter de rooilijn geplaatst, de bestaande begroeiing (struiken en bomen) wordt niet verwijderd. Er worden zelfs bomen toegevoegd. Het groene karakter van de omgeving en het zicht in het Leiepark zal bijgevolg niet veranderen. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een teruggetrokken derde bouwlaag. Ruimte voor Gent definieert de basisschaal van 3 bouwlagen als een bouwhoogte die overal in Gent toegepast kan worden. Ook in het gewone weefsel van de (dikwijls nu nog lager bebouwde) groeistad. Verschillende verkavelingen bevatten nu woningen met één bouwlaag op een groter stuk grond, deze kunnen geherconfigureerd worden tot meerdere of compactere woningen van 2 tot 3 bouwlagen.

Door de ligging van het gebouw meer naar achter op het perceel en de aanwezigheid van de blauwgroene structuren op en langs het perceel is deze bouwhoogte op dit perceel te verantwoorden.

Precedent:

De vraag voor verdichtingsprojecten wordt steeds met alle voorzorg bekeken. Er zijn meerdere factoren die een rol spelen. Het perceel uit de aanvraag ligt in woongebied volgens het Gewestplan en niet in woonpark of parkgebied, zoals de woningen wat verder in het Leiepark of langs de Ewald Delbaerestraat. Het betreft een zeer groot perceel op de hoek van de straat grenzend aan de Leie. Met dit ontwerp wordt het groene karakter van het perceel en bijgevolg de omgeving niet aangetast. Dit bezwaar is tevens niet van stedelijke aard.

Verdichting:

Deze wijk is al van voor de jaren 50 in ontwikkeling en hoort bij de historische dorpskern van Afsnee, die op 500 m van het perceel ligt. Daarnaast is de Beukenlaan aangeduid als hoofdfietsroute en ligt een belangrijk stadsregionaal knooppunt, The Loop, op minder dan 1 km van de site. De Structuurvisie Ruimte voor Gent categoriseert dergelijke wijken als 20^{ste} eeuwse wijken, waarbij je de historisch gegroeide kern hebt en de planmatig aangelegde zones errond. Deze 20^{ste} eeuwse wijken vormen een nagenoeg concentrische band rond de kernstad van Gent op een gemiddelde afstand van

vier à vijf kilometer van het stadscentrum: het stadscentrum is nabij, maar niet op wandelafstand. Deze zone wordt ook de groeistad genoemd.

De idee van de groeistad, volgens de structuurvisie Ruimte voor Gent, is dat deze door gericht te verdichten een belangrijk deel van de stadsgroei zou opvangen. De komende jaren komen er immers veel Gentenaars bij, wat betekent dat de vraag naar nieuwe woningen ook sterk blijft stijgen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied. De druk op de dichtbevolkte 19^{de} eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20^{ste} eeuwse wijken, zoals deze van Sint-Denijs-Westrem, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent' geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Er zal bedachtzaam verdicht moeten worden met aandacht voor het aanwezige groen.

Voorliggend project past binnen deze visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. Een open bebouwingstypologie is sterk ruimteverslindend en past niet binnen deze visie. Het behoud van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel van 3.510 m² is een onderbenutting van de bebouwbare oppervlakte in de groeistad van Gent.

Met dit project wordt er gebouwd aan een woondichtheid van 15 woningen per hectare. Dit is een dichtheid die we aanhouden in het buitengebied van Gent. In de groeistad van Gent, waar we ons nu bevinden, zouden we eerder naar een woondichtheid van 25 woningen per hectare kunnen gaan. De vooropgestelde woningdichtheid op het perceel is aanvaardbaar en dit zonder in te boeten aan inpasbaarheid in de omgeving.

De vraag voor verdichtingsprojecten wordt steeds met alle voorzorg bekeken. Er zijn meerdere factoren die een rol spelen. Het perceel uit de aanvraag ligt in woongebied volgens het Gewestplan en niet in woonpark of parkgebied, zoals de woningen wat verder in het Leiepark of langs de Ewald Delbaerestraat. Met dit ontwerp wordt het groene karakter van het perceel niet aangetast en bijgevolg de omgeving niet aangetast.

De aanvraag is bijgevolg wel in overeenstemming met de structuurvisie Ruimte voor Gent.

Mobiliteit:

Beide straten zijn inderdaad niet te vergelijken. Het vestigen van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten zal voor een zekere verhoging van het aantal verkeersbewegingen zorgen in het Leiepark. De verwachte verhoging is echter niet van die orde dat er effectief overlast wordt verwacht voor wat betreft het verkeer. De geplande ontwikkeling overstijgt vanuit mobiliteitsoogpunt de draagkracht van het omliggende weefsel niet."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggend project heeft als doelstelling het slopen van een vrijstaande eengezinswoning voor de bouw van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten op een terrein van 3.722 m² groot. Dit betekent een woondensiteit van 13,4 woningen per hectare, wat onder de vooropgestelde densiteit van 25 woningen per hectare in stedelijk gebied ligt, maar toch kan worden verantwoord omwille van de ligging in tweede bouwzone.

De aanvraag kadert met deze densiteit in de beoogde doelstelling van de stad tot het verdichten van het randstedelijk woonweefsel.

Ruimtelijke inpasbaarheid

De nieuwbouw wordt op ongeveer dezelfde plaats gebouwd als de te slopen villa. Deze locatie biedt een aanvaardbaar evenwicht tussen de afstand tot de aanpalende percelen gelet op de ligging in tweede bouwzone en voldoende afstand tot de waardevolle bomen zodat hun behoud kan worden gegarandeerd. De minimale afstand van 10 m tot de perceelsgrenzen wordt overal gehanteerd door ca. 13 m afstand te houden van de achterste perceelsgrens en ca. 17 m tot de rechter perceelsgrens. Dit is een voldoende grote afstand zodat de impact op de aanpalende percelen tot het minimum beperkt zal worden.

De eerste twee bouwlagen worden met een beige-gekleurde materialisatie afgewerkt en de derde bouwlaag wordt afgewerkt met donker gebeitst hout, dat zal aansluiten bij de natuurlijke omgeving, waardoor het volume opgaat in het groen. De architectuur is sober en hedendaags.

In de bestaande toestand staat er een grote villa met heel wat verharding rond op dit terrein. De totale bezetting is ca. 1060 m² wat neerkomt op 28,5 %.

In tegenstelling tot de vorige aanvraag zijn in dit ontwerp de noodzakelijke verhardingen op de site efficiënter ingericht waardoor de totale terreinbezetting gezakt is naar 906,30 m² wat neerkomt op 24 %. Op die manier wordt het open en groene karakter van de omgeving niet alleen bestendigd, maar door het concentreren van de verharding en bebouwing langs één zijde van het perceel wordt een aaneengesloten groenzone gecreëerd langsheen het Leiepark en de Leie.

Mobiliteit

Er wordt tegemoet gekomen aan de weigeringsgronden uit de vorige vergunningsaanvraag. Men stelt dat er 15 fietsparkeerplaatsen voorzien worden in een hoog-laag-systeem. De as-op-asafstand bedraagt 50 cm en 1 m bij de buitenmaatse fietsen. De fietsenberging bevindt zich, in vergelijking met de vorige aanvraag, op maaiveldniveau. De autoparkeerplaatsen worden ingericht als open staanplaatsen. In vergelijking met de vorige aanvraag is er geen helling meer aanwezig naar de ondergrondse parkeergarage, maar een autolift. Er bevinden zich geen fietsparkeerplaatsen meer op verdieping -1, enkel 9 autoparkeerplaatsen.

Een fietsenberging dient vlot bereikbaar te zijn. De 3 autoparkeerplaatsen voor bezoekers (in het bijzonder de meest linkse) zouden hinder kunnen veroorzaken voor deze bereikbaarheid, dit indien wagens uit het parkeervak geparkeerd staan. We vragen daarom om deze parkeerplaatsen duidelijk af te bakenen ten opzichte van het pad.

Op de plannen is te zien dat er een dubbele deur is aan de fietsenberging.

De linkse deur is niet logisch en niet bruikbaar, aangezien er aan die zijde fietsen gestald zijn. De rechtse deur volstaan, aangezien deze een vrije doorgang heeft van minimum 1,10 meter.

Omwille van de voorgaande redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

...

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

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 1 geothermische warmtepomp bestemd voor een meergezinswoning. De warmtepomp heeft een verwarmingsvermogensrange van 28 kW bij 35°C, wat met een SCOP van 5 neerkomt op een effectief/primair vermogen van 5,6 kW. Nieuw	5,6 kW
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30.000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld bemaling met een debiet van max. 362 m ³ /dag en 33.378 m ³ /jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging	33.378 m ³ /jaar

TERMIJN

De bemaling wordt verleend voor een termijn van 190 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

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

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Legt volgende voorwaarden op:**BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:**Externe adviezen:

- De voorwaarden in het advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 1 april 2025 onder ref. omv-2024162731 moeten nageleefd worden.
- De voorwaarden in het advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 27 januari 2025 onder ref. 070983-003/PV/2025 moeten nageleefd worden.
- De voorwaarden in het advies van Fluvius afgeleverd op 23 januari 2025 onder ref. 5000090556 moeten nageleefd worden.
- De voorwaarden in het advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 10 maart 2025 onder ref. OVL-05519-A moeten nageleefd worden.

Riolering:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimp-mofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten. Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater:

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 l/IE vanaf de 11^e 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-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

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

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

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/keuringprivéwaterafvoer.

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.

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

afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein. (Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.).

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen. De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 m op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De

breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes t.o.v. de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen.

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

Opbouw:

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

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

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Bescherming bomen:

- Voorafgaand aan de opstart van de sloop, geothermische boringen, bemaling en bouwwerken dient een boombeschermingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW.*
- De voorbereiding en begeleiding van de verplanting van de bomen, sloop, bemalings- en bouwactiviteiten en nazorg dienen uitgevoerd te worden door een boomdeskundige ETW volgens de BEA en boombeschermingsplan.*
- De opmaak van een beregeningsplan en opvolging van de bemaling door een boomdeskundige ETW zoals opgenomen in de BEA.*
- De wadi dient voorzien te worden buiten de boombeschermingszone van esdoorn nr. 16.*

Aanplant:

Er moet minimaal 1 hoogstammige boom (HS10/12) aangeplant worden het eerstvolgende plantseizoen na de bouw op tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Bezoekersparkeren:

- Duidelijke afbakening van de autoparkeerplaatsen voor bezoekers ten opzichte van het pad dat men dient te gebruiken van en naar de fietsenberging.*
- De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten worden voorzien op een verharde ondergrond. Halfverharding kan met uitzondering van grasdallen en soortgelijke verhardingen.*

Afval:

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

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³*
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³*
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250 m³.*

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt

deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

Stofemissies:

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden. Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT: ..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Appellant is eigenaar en bewoner van de woning Beukenlaan 55A te Gent.

Zijn perceel paalt tegen de achterste perceelgrens van het bouwperceel.

Zijn bezwaren hebben betrekking op volgende aspecten:

- Het nieuwbouwproject creëert, mede door de terrassen op de 1^e verdieping, inkijk in de woning en het perceel van appellant. Men kon het gebouw perfect verder van de perceelsgrens bouwen om zo de privacy te respecteren. Een zichtscherp van 1,6 m is hierbij niet voldoende. Verder stelt men leilinden te zullen planten die 5,7 m hoog zullen worden. Dit is onrealistisch. Leilinden worden in de praktijk maar max. 3 m hoog.

- De schaal en het type van het gebouw is vreemd aan de omgeving.

Nergens aan de Leie – van Drongen via Afsnee tot aan de Ringvaart – is er een meergezinswoning.

De stad Gent maakt dergelijke evaluatie niet.

De bebouwing aan de Leie bestaat thans uit klassieke en moderne villa's zonder grote terrassen op de 1^e of 2^e verdieping.

Er treedt een minwaarde op voor de omliggende woningen.

- Het voorzien van een meergezinswoning creëert een gevaarlijk precedent en zet de deur open naar het afbreken van allerlei villa's voor appartementsgebouwen. Er wordt een situatie gecreëerd zoals aan de kust: volgebouwde percelen met terrassen op alle verdiepingen gericht naar het water.

- Ook het aantal bouwlagen is vreemd aan de omgeving: de meeste woningen hebben twee bouwlagen en een zadeldak. Drie bouwlagen zijn er niet. Het project getuigt van een maximalisatie zonder enig respect voor de bestaande type bebouwing langs de Leie.

- Het ontwerp is strijdig met een aantal principes uit het eindrapport van de Stad Gent 'Strategisch project Kouter- en Leieland – uitwerken van een ruimtelijk instrumentarium'.

- Het is onduidelijk of de tuin en/of het zwembad al dan niet gemeenschappelijk zijn, de hinder valt daardoor moeilijk in te schatten.

- Het is onduidelijk waarom een zwembad tot tegen de perceelsgrens moet ingepland worden, waardoor appellant zal geconfronteerd worden met alle hinder (maar vooral lawaaihinder) ervan. Ook wordt niet verduidelijkt of er een warmtepomp wordt voorzien voor het zwembad.

- De bomen op het perceel werden niet correct geïnventariseerd. Vanuit het perceel van appellant zijn er verschillende bomen te zien die niet op plan staan.

- Binnen een straal van 500 m rond het projectgebied bevinden zich verschillende beschermde erfgoedelementen en vastgestelde bouwkundige erfgoedelementen. Vlakbij ligt Afsnee-dorp met het veer, welke vooral bekend is van het schilderachtig gelegen romaanse kerkje van Sint-Jan-Baptist aan de Leie. De omgeving is steeds landelijk gebleven. Aan de andere kant van de Leie ligt de Assels

welke bijna volledig is ingekleurd als een zone voor natuur. Het perceel zelf ligt tussen twee erfgoeditems, nl. Villa in Anglo-Normandische stijl en het Landhuis Het Anker, zodat verwacht wordt dat er geen dominant gebouw wordt ingeplant tussen het erfgoed. De realisatie van het voorgenomen project past niet in dergelijke landelijke omgeving. Een meergezinswoning is compleet vreemd in de bebouwing aan de Leie, en past zich niet in de 19^{de} eeuwse – vroeg 20^{ste} eeuwse sfeer. Het project schendt dan ook de cultuurhistorische waarde van de omgeving, en houdt geen rekening met groene omgeving aan de overzijde van de Assels.

- Volgens de watertoets bestaat er op het perceel een 'Middelgrote kans op overstromingen'. Het voorzien van een grote kelder heeft geen positieve impact op de waterhuishouding van het perceel. De impact van de kelderverdieping op de waterhuishouding in combinatie met de bestaande bomen werd evenmin onderzocht, ook niet in de bomenanalyse. De noodzaak van een ondergrondse verdieping wordt niet aangetoond.

- Met de recente droge lenten en zomers is het ook niet aangewezen om het water van de bemaling zomaar in de Leie te lozen. Het perceel is groot genoeg om infiltratie te voorzien.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 11 augustus 2025 volgend advies uit:

"In antwoord op uw adviesvraag van 25/06/2025 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Leiepark 21 in Gent (44062A0009/00T000) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

Het voorgaande advies in eerste aanleg van 01/04/2025 wordt hierbij hernomen met enkele aanvullende voorwaarden die in dit advies worden geformuleerd. Voor advies m.b.t. het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv, het watertoetsadvies en de beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem wordt dan ook verwezen naar dit voorgaand advies.

Hieronder worden de opgestelde voorwaarden nog eens herhaald en de aanvulling verder gemaakt:

- *Voor het lozingspunt van de overloop van de wadi dient een inname domein aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>)*

- *Voor de aanleg en wijziging van de steigers dient een vergunning privégebruik van wegen, waterwegen en dijken aangevraagd en verkregen te worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>). De steigers dienen te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het steiger reglement, welke werden meegedeeld in het voorgaande advies.*

- *De ondergrondse constructie (kelder) dient waterdicht te worden uitgevoerd en mag geenszins optreden als een permanente drainage voor het grondwater.*

Meer concrete voorwaarden worden nog geformuleerd door het district met betrekking tot de lozingsconstructie en de bemaling. Deze gelden als aanvullende voorwaarden bij de reeds geformuleerde voorwaarden.

Lozingsconstructie:

- *De afvoerbuis van de wadi naar de lozingsconstructie dient voorzien te zijn van een terugslagklep, zodat er bij hoge waterstanden geen rivierwater terugstroomt en wordt idealiter voorzien van een rooster, zodat er geen groenafval en zwerfvuil in kan belanden en de buis verstoppert.*

- *De lozingsconstructie dient jaarlijks geïnspecteerd te worden door de vergunninghouder.*

- *De lozingsconstructie mag niet uitsteken boven de waterweg en mag niet op de oever lozen om uitspoelingen te vermijden.*

Bemaling:

- *Het bemalingswater dient onder de waterlijn te worden geloosd. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd.*

- *De vergunninghouder neemt het initiatief tot het laten doorgaan van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór de uitvoering van de plaatsingswerken. Als hij hieraan verzaakt wordt aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.*

- *Alle directe en indirecte schade (bijvoorbeeld door zettingen als gevolg van de bemaling) aan het openbaar domein of aan derden zijn ten laste van de vergunninghouder en dient in zijn*

oorspronkelijke staat te worden hersteld tot algemene voldoening van de domeinbeheerder. De tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de bestaande toestand zal daarin beslissend zijn. De vergunninghouder kan De Vlaamse Waterweg nv niet aansprakelijk stellen en treedt zelf op bij schade aan en van derden.

- De vergunninghouder is verantwoordelijk zowel tegenover derden als tegenover de domeinbeheerder voor alle verliezen, schade, ongevallen of nadelen die kunnen volgen uit het gebruik van deze vergunning.
- Het bemalingswater dient maximaal hergebruikt te worden.
- Om negatieve effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te voorkomen, dient de geldende regelgeving voor grondwaterlozingen (VLAREM) strikt te worden nageleefd. De kwaliteit van het te lozen water zal moeten voldoen aan de algemene lozingsvoorwaarden van VLAREM.
- De resultaten van de staalnames die, conform de bijzondere voorwaarden in de akte name, aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent bezorgd moeten worden, dienen ook bezorgd te worden aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be.
- Indien uit de analyseresultaten van de staalnames blijkt dat deze niet overeenkomen met de aannames uit de studie, dient de lozing onmiddellijk stopgezet te worden. Eenmaal de verontreinigende stoffen in de waterweg (oppervlaktewater en/of waterbodem) terechtkomen, zal De Vlaamse Waterweg immers in de toekomst ook met een sanering te maken krijgen (bijvoorbeeld bij onderhoudsbaggerwerken).
- De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan het River Information Services of RIS via het telefoonnummer: 0800/30.440.
- Indien de vergunninghouder wijzigingen aan het lozingspunt aanbrengt (bv. plaatsen van en waterzuiveringsinstallatie) dient dit voor akkoord en goedkeuring te worden voorgelegd aan De Vlaamse Waterweg nv.

Besluit

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

1.9.2 Vlaamse Milieumaatschappij (Advies grondwater Oost-Vlaanderen)

Deze instantie bracht op 13 augustus 2025 volgend advies uit: "...

Bespreking van het beroep:

Er werd beroep ingesteld door een belanghebbende derde tegen de beslissing in eerste aanleg. Hierin wordt aangehaald dat men het bemalingswater zou moeten infiltreren op het terrein in plaats van het te lozen op de Leie.

VMM wenst op te merken dat voor oppervlakkige infiltratie er voldoende ruimte moet zijn binnen de IIOA, in het bijzonder dient er een voldoende grote afstand te zijn tot de bemaling. VMM is van mening dat de afstanden te klein zijn om infiltratie te kunnen uitvoeren zonder te interfereren met de bemaling.

Dit wordt verder ook zo gesteld in de bemalingsstudie.

Gelet op voorgaande behoudt de entiteit van de Vlaamse Milieumaatschappij, bevoegd voor grondwateradvisering het eerder uitgebrachte advies dd. 10/03/2025 en verwijst voor de bespreking hiernaar. Ten gevolge van de ingaan van de grondwatertrein kan de bijzondere voorwaarde m.b.t. het melden van de start- en stopdatum geschrapt worden.

Advies:

Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 190 dagen vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 362 m³/dag en 33 378 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,1 m-mv voor een project gelegen aan Leiepark 21 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- Indien de liftput niet prefab wordt geplaatst moeten er zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- o Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
- o Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
- o Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

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

1.9.3 Departement Omgeving – milieu advies

Deze instantie deelde op 26 juni 2025 mee geen advies uit te brengen.

1.9.4 Departement Omgeving – stedenbouwkundig advies

Deze instantie deelde op 16 juli 2025 mee geen advies uit te brengen.

1.9.5 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 23 juli 2025 volgend advies uit:

"1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Inkijk

De terrassen op de eerste verdieping hebben zijdelingse inkijk naar cliënt toe. Een zichtscherm van 1,6 m is hierbij niet voldoende. Verder stelt men leilinden te zullen planten die 5,7 m hoog zullen worden. Dit is onrealistisch. Leilinden worden in de praktijk maar max. 3 m hoog.

Schaal

De schaal en het type van het gebouw is ook vreemd aan de omgeving.

Ook het aantal bouwlagen is vreemd aan de omgeving: de meeste woningen hebben twee bouwlagen en een zadeldak. Drie bouwlagen zijn er niet.

Precedentswaarde

Het voorzien van een meergezinswoning creëert een gevaarlijk precedent en zet de deur open naar het afbreken van allerlei villa's voor appartementsgebouwen.

Kouter- en Leieland

Het ontwerp is strijdig met een aantal principes uit het eindrapport van de Stad Gent "Strategisch project Kouter- en Leieland – uitwerken van een ruimtelijk instrumentarium" nl.:

- voldoende grote percelen met 1 hoofdgebouw, op voldoende afstand van de oever zodat het parklandschap tussen de Leie en de bebouwing blijft bewaard;
- valleivegetatie langs de oevers van de Leie die de continuïteit van de Leie moet benadrukken;
- bebouwing met villa-achtige architectuur waarbij de hoogte beperkt blijft zodat de groene parkachtige omgeving duidelijk zichtbaar blijft en overheerst;
- langs de Leie moet een rustige residentiële omgeving blijven met een lage dynamiek.

Hinder

Het is onduidelijk of de tuin en het zwembad gemeenschappelijk zijn. Hierdoor kan de hinder ervan niet ingeschat worden. Het is onduidelijk waarom het zwembad tot tegen de perceelsgrens wordt ingeplant. Het is ook onduidelijk of er een warmtepomp naast het zwembad wordt geplaatst.

Bomen

De bomen op het perceel werden niet correct geïnventariseerd. Vanuit het perceel van de beroepsindiener zijn er verschillende bomen te zien die niet op plan staan.

Schending erfgoedwaarden

Binnen een straal van 500 m rond het projectgebied bevinden zich verschillende beschermde erfgoedelementen en vastgestelde bouwkundige erfgoedelementen. Aan de andere kant van de Leie ligt de Assels welke bijna volledig is ingekleurd als een zone voor natuur.

Het perceel zelf ligt tussen twee erfgoeditems, namelijk Villa in Anglo-Normandische stijl en het Landhuis Het Anker, zodat verwacht wordt dat er geen dominant gebouw wordt ingeplant tussen het erfgoed. De realisatie van het voorgenomen project past zich niet in de 19^{de} eeuwse – vroeg-20^{ste} eeuwse sfeer. Het project schendt dan ook de cultuurhistorische waarde van de omgeving.

Watertoets

Het voorzien van een grote kelder heeft geen positieve impact op de waterhuishouding van het perceel. De impact van de kelderverdieping op de waterhuishouding in combinatie met de bestaande bomen werd evenmin onderzocht.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Inkijk

De terrassen waarvan sprake houden een afstand van 13 m, 14 m en 16,50 m van de perceelsgrens. Er worden geen terrassen voorzien aan de achterzijde van het gebouw juist om inkijk te vermijden.

Schaal

Het klopt dat er in de omgeving geen woningen met meer dan 2 bouwlagen voorkomen. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen waarvan de derde bouwlaag teruggetrokken is.

Precedentswaarde

De voorliggende aanvraag vormt geen precedentwaarde. Elk dossier dat voorligt voor omgevingsvergunning wordt binnen zijn specifieke ruimtelijke context behandeld. Het perceel heeft een oppervlakte van 3721,94 m², ligt langs de Leie en beschikt over een groene bomengordel op het perceel.

Het zijn deze specifieke ruimtelijke kenmerken in combinatie met de ruimtelijke beleidsvisies die bepalen wat mogelijk is voor deze specifieke plek.

Kouter- en Leieland

Het gebouw houdt een afstand van minstens 10 m tot de oevers van de Leie. De bomen die langs de oever staan worden allen behouden zodat het parklandschap daar bewaard blijft. De vegetatie langs de oever wordt dus niet aangepast en in zijn oorspronkelijke toestand behouden. De hoogte van het gebouw zal niet hoger komen dan de hoogste bomen op het perceel. Vanaf de Leie zal het gebouw door de bomen langsheen het water in beperkte mate zichtbaar zijn. Met een woondichtheid van minder dan 15 woningen per hectare zal de dynamiek nog steeds laag blijven. Het perceel uit de aanvraag ligt ook net niet binnen de contour uit dit eindrapport.

Hinder

Het ontwerp is zo opgemaakt dat het zwembad enkel bereikbaar is vanaf het terras van appartement 0.02. Het plaatsen van warmtepompen is vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning.

Bomen

Er werd een bomeneffectenanalyse (BEA) opgemaakt door een erkend European Tree Technician (ETT). Alle bomen op het perceel werden grondig geïnventariseerd. Er wordt één boom gerooid aan de zijde van de woning van de beroepsindiener. Die boom staat niet meer ingetekend op de plannen van de nieuwe toestand.

Schending erfgoedwaarden

De omgeving kenmerkt zich door een architecturale verscheidenheid van historische gebouwen en nieuwbouw woningen. De bestaande woning op het perceel dateert uit de 21^{ste} eeuw en heeft ook geen relatie tot de erfgoedelementen in de omgeving.

Watertoets

De waterbeheerder - De Vlaamse Waterweg - heeft het ontwerp gunstig beoordeeld waardoor we ervan uitgaan dat de impact op het overstromingsregime beperkt is. In de mer-screening worden de effecten op de bodem en het grondwater besproken. In de BEA worden de effecten van de bronbemaling op de bomen besproken.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepsschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- langsheen de Leie in de tuinzone deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal) waar de overstromingskans middelgroot is (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming).
- langsheen de Leie in de tuinzone deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal) waar de overstromingskans klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- langsheen de Leie in de tuinzone deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal) waar de overstromingskans klein is onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

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

Gegevens relevant voor de watertoets:

- De oppervlakte van het perceel bedraagt 3.721,94 m².
- Het totale horizontale dakoppervlak bedraagt 936,5 m², waarvan 455,7 m² als groendak wordt aangelegd dat afwatert naar de infiltratiezone.

Er is voor 107,4 m² terrassen. Er zijn 5 woongelegenheden.

- De verhardingen in de omgevingsaanleg wateren allen af naar het omliggend terrein of zijn waterdoorlatend zodat het hemelwater infiltreert in eigen bodem. Daarbij zal 24 m² grondverharding infiltreren op eigen perceel via waterdoorlatende materialen. 294 m² verharde parking wordt aangelegd waarbij het hemelwater wordt opgevangen en loopt naar de hemelwaterput.
- Voor de op te vangen dakoppervlakte van 449,8 m² dat afwatert naar de hemelwaterputten zou er een opvang van 45.980 L moeten zijn. Er worden 4 waterputten van 10.000 L en 1 van 7.500 L voorzien waarop hergebruik wordt voorzien (aansluiting op wc's, wasmachine en tuin- en dienstkranen – aangetoond hergebruik: 24 gebruikers, 41 l/dag/gebruiker), met overloop naar een infiltratievoorziening (wadi). De infiltratievoorziening heeft een infiltratieoppervlak van 120,07 m² met een volume van 21.595 liter.

Ze is voorzien van een overloop naar de Leie.

- De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 120,07 m² en volume van 21.595 liter.
- Alle afvalwater wordt aangesloten op een septische put van 20.000 L, die tijdelijk dienst zal doen als beerput tot een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd in de straat.

De watertoets werd gedetailleerd uitgevoerd door de waterloopbeheerder, in casu De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West, die zowel in eerste aanleg (zie rubriek 1.3.4) als in fase van beroep (zie rubriek 1.9.1) een voorwaardelijk gunstig advies verleende.

Er dient voldaan aan volgende voorwaarden:

- *Voor het lozingspunt van de overloop van de wadi dient een inname domein aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>)*
- *Voor de aanleg en wijziging van de steigers dient een vergunning privégebruik van wegen, waterwegen en dijken aangevraagd en verkregen te worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>). De steigers dienen te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het steiger reglement, welke werden meegedeeld in het voorgaande advies.*
- *De ondergrondse constructie (kelder) dient waterdicht te worden uitgevoerd en mag geenszins optreden als een permanente drainage voor het grondwater.*
- *De afvoerbuis van de wadi naar de lozingsconstructie dient voorzien te zijn van een terugslagklep, zodat er bij hoge waterstanden geen rivierwater terugstroomt en wordt idealiter voorzien van een rooster, zodat er geen groenafval en zwerfvuil in kan belanden en de buis verstoppert.*
- *De lozingsconstructie dient jaarlijks geïnspecteerd te worden door de vergunninghouder.*
- *De lozingsconstructie mag niet uitsteken boven de waterweg en mag niet op de oever lozen om uitspoelingen te vermijden.*
- *Het bemalingswater dient onder de waterlijn te worden geloosd. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd.*
- *De vergunninghouder neemt het initiatief tot het laten doorgaan van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór de uitvoering van de plaatsingswerken. Als hij hieraan verzaakt wordt aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.*
- *Alle directe en indirecte schade (bijvoorbeeld door zettingen als gevolg van de bemaling) aan het openbaar domein of aan derden zijn ten laste van de vergunninghouder en dient in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld tot algemene voldoening van de domeinbeheerder. De tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de bestaande toestand zal daarin beslissend zijn. De vergunninghouder kan De Vlaamse Waterweg nv niet aansprakelijk stellen en treedt zelf op bij schade aan en van derden.*
- *De vergunninghouder is verantwoordelijk zowel tegenover derden als tegenover de domeinbeheerder voor alle verliezen, schade, ongevallen of nadelen die kunnen volgen uit het gebruik van deze vergunning.*
- *Het bemalingswater dient maximaal hergebruikt te worden.*
- *Om negatieve effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te voorkomen, dient de geldende regelgeving voor grondwaterlozingen (VLAREM) strikt te worden nageleefd. De kwaliteit van het te lozen water zal moeten voldoen aan de algemene lozingsvoorwaarden van VLAREM.*
- *De resultaten van de staalnames die, conform de bijzondere voorwaarden in de akte name, aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent bezorgd moeten worden, dienen ook bezorgd te worden aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be.*
- *Indien uit de analyseresultaten van de staalnames blijkt dat deze niet overeenkomen met de aannames uit de studie, dient de lozing onmiddellijk stopgezet te worden. Eenmaal de verontreinigende stoffen in de waterweg (oppervlaktewater en/of waterbodem) terechtkomen, zal De Vlaamse Waterweg immers in de toekomst ook met een sanering te maken krijgen (bijvoorbeeld bij onderhoudsbaggerwerken).*
- *De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan het River Information Services of RIS via het telefoonnummer: 0800/30.440.*
- *Indien de vergunninghouder wijzigingen aan het lozingspunt aanbrengt (bv. plaatsen van en waterzuiveringsinstallatie) dient dit voor akkoord en goedkeuring te worden voorgelegd aan De Vlaamse Waterweg nv."*

Het projectgebied is gedeeltelijk gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart. Er worden echter geen ingrepen gepland binnen de contouren van de

overstromingsgevoeligheid. Bijgevolg worden er geen effecten verwacht die het overstromingsregime zouden kunnen wijzigen.

De gevraagde werken aan de oever zijn niet van die aard dat ze de structuurkwaliteit van de Leie zouden veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt tijdelijk nog aangesloten op de septische put alvorens de openbare riolering wordt aangepast in de straat naar een gescheiden stelsel.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt.

De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

De lozing van het bemalingswater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken in rubriek 2.7. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.2 De MER-toets

De aanvraag strekt er voornamelijk toe een eengezinswoning te slopen en te vervangen door een appartementsgebouw met 5 appartementen.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit – een stadsontwikkelingsproject – die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten op de omgeving besproken inzake mobiliteit, op de bodem, op het watersysteem, de luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, bij ongevallen of rampen, inzake onroerend erfgoed, licht of straling en afvalstoffen.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, de waardevolle bomen worden zoals aangeduid behouden. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Op het perceel zijn 33 hoogstammige bomen aanwezig, waarvan de kroonprojecties van 10 bomen gelegen zijn ter hoogte van de bouwzones.

Er werd een Bomen Effecten Analyse (BEA) opgesteld door een boomdeskundige.

Op 19 juni 2024 werd een terreinonderzoek uitgevoerd waarbij:

- alle bomen op terrein zijn ingetekend en benoemd volgens boomsoort (inventarisatie).
- een wortelonderzoek is uitgevoerd bij de moerbeik om te beoordelen of deze verplant kan worden.
- een VTA (Visual Tree Assessment of visuele boomveiligheidscontrole) is uitgevoerd op een tamme kastanje in functie van eventueel behoud.
- aandachtspunten in kaart zijn gebracht om de te behouden bomen door het bouwproces te begeleiden op basis van de meest recente plannen.

Voor een moerbeï (boom nr. 1) waarvan de kroonprojectie gelegen is binnen de bouwzone, wordt in de BEA een verplanting haalbaar geacht op basis van een wortelonderzoek en mits begeleidende maatregelen.

De bomen met nrs. 24 t.e.m. 27 bevinden zich binnen de bouwzone van het project. Het gaat resp. om een kweepeer, een vijgenboom, een Cornus kousa en een moerbeï. Ook deze bomen kunnen verplant worden.

Voor een tamme kastanje (boom nr. 2) waarvan de kroonprojectie binnen de bouwzone is gesitueerd, werd bijkomend een schimmelaantasting vastgesteld, waardoor een kapping noodzakelijk is.

De nieuwe verhardingen worden voorzien binnen de kroonprojectie en wortelzone van de bomen nrs. 28, 30 en 31, het betreffen resp. een plataan, een gewone esdoorn en een rode esdoorn.

Er wordt geadviseerd de werfweg (toekomstige oprit) en de parking op te bouwen met een sandwichconstructie, tenzij de ingenieursstudie uitwijst dat een zwevende oprit voldoende draagkracht heeft voor (zwaar werv)transport.

De wadi werd voorzien binnen de boombeschermingszone van boom nr. 16, een esdoorn.

In de BEA wordt geadviseerd om ofwel de wadi in te tekenen buiten de totale boombeschermingszone van esdoorn 16, ofwel verder wortelonderzoek uit te voeren voor deze boom en werfbegeleiding door een boomdeskundige in te richten om de eventuele wortelsnoei van deze esdoorn in goede orde te laten plaatsvinden.

In conclusie wordt volgende maatregel voorgesteld i.f.v. boombescherming:

"Er wordt geadviseerd, vóór de aanvang van alle werken (inclusief sloop van de bestaande woning), een boombeschermingsplan op te laten maken door een boomdeskundige, waarin een duidelijk werkplan voor bouwheer/aannemers is opgenomen om zo de te behouden bomen in goede orde door het bouwproces te begeleiden. Er wordt ten sterkste aangeraden een startoverleg in te plannen met alle betrokken partijen waarbij dit boombeschermingsplan wordt voorgelegd."

Het rooien van de tamme kastanje (boom nr. 2) is aanvaardbaar, gelet op de schimmelaantasting, waardoor op termijn ook een veiligheidsrisico kan ontstaan. Ter compensatie dient een nieuwe hoogstammige boom aangeplant.

De bomen nrs. 1, 24, 25, 26, 27, 29 en 30 worden verplant.

Om de impact van de bodemverdichting van de oprit/werfweg/parking te beperken ter hoogte van de boom nr. 28 wordt een druk-verspreidende opbouw voorzien zoals opgenomen in de BEA.

De wadi dient voorzien te worden buiten de boombeschermingszone van boom nr. 16.

Het CBS heeft in de bestreden beslissing volgende voorwaarden opgelegd:

"Bescherming bomen:

- *Voorafgaand aan de opstart van de sloop, geothermische boringen, bemaling en bouwwerken dient een boombeschermingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW.*
- *De voorbereiding en begeleiding van de verplanting van de bomen, sloop, bemalings- en bouwactiviteiten en nazorg dienen uitgevoerd te worden door een boomdeskundige ETW volgens de BEA en boombeschermingsplan.*
- *De opmaak van een beregeningsplan en opvolging van de bemaling door een boomdeskundige ETW zoals opgenomen in de BEA.*
- *De wadi dient voorzien te worden buiten de boombeschermingszone van esdoorn nr. 16.*

Aanplant:

Er moet minimaal 1 hoogstammige boom (HS10/12) aangeplant worden het eerstvolgende plantseizoen na de bouw op tenminste 2 m van de perceelsgrens."

Mits te voldoen aan deze voorwaarden doorstaat de aanvraag de natuurtoets.

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

2.4 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 4,9 km afstand van het dichtstbij gelegen Habitatrictlijngebied 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'.

Het project omvat de oprichting van een meergezinswoning met 5 wooneenheden.

Voor dit project mag worden uitgegaan 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.

Uit de 'analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en tijdens de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

Er is zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde.

Dit blijkt ook uit de gedetailleerde stikstoftoets die bij de aanvraag gevoegd werd (zie bijgevoegde project-m.e.r.-screening, pag. 46 t.e.m. 51), met volgende conclusie:

"Binnen het projectgebied en de directe omgeving bevinden zich geen Vogel- of Habitatrictlijngebieden, VEN- of IVON-gebieden, Ramsargebieden, of erkende/Vlaamse natuureservaten. Volgens de Biologische Waarderingskaart is het projectgebied biologisch niet waardevol, maar er is een biologisch waardevol gebied ten zuidwesten en ten noorden van het projectgebied.

De directe effecten worden als beperkt negatief beoordeeld, omdat er zich binnen het projectgebied geen biologisch waardevolle gebieden bevinden, maar wel een bestaande boom niet kan worden behouden.

De indirecte effecten van verdroging door bemaling worden als niet relevant beschouwd, omdat de invloedstraal van de bemaling niet tot beschermde natuurgebieden reikt. Voor biologisch waardevolle gebieden wordt geadviseerd om in droge periodes het bemalingswater als bevoeiing te gebruiken. Gezien de beperkte verkeersgeneratie en de ruime afstand tot de speciale beschermingszones worden stikstofdepositie-effecten als verwaarloosbaar beoordeeld.

Over het algemeen worden dus geen aanzienlijke effecten op de biodiversiteit verwacht."

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.5 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.6 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.6.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft geen betrekking op handelingen aan een meergezinswoning met minstens 6 wooneenheden en met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus, zodat de aanvraag niet onder het toepassingsgebied valt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (artikel 5, 1e lid van de verordening).

2.6.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.6.3 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De gevraagde stedenbouwkundige handelingen situeren zich binnen het gedeelte van het terrein, gelegen in woongebied.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

2.6.4 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Ingevolge het eind 2017 vernieuwde artikel 4.3.1, §2 VCRO kan een vergunningverlenende overheid rekening houden met de mate waarin een aanvraag bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement.

De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien *"de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving"* en als *"de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is"*.

De aanvraag heeft betrekking op een zeer groot perceel (3.722 m²), gelegen aan een buitenhoek van de straat 'Leiepark' die hier een bocht van ca. 90° neemt en naast de Leie komt te liggen. Het perceel paalt hierdoor met de kortste zijde aan de straat, en met de langste zijde aan de Leie.

Het perceel is momenteel bebouwd met een L-vormige villa (eengezinswoning) van 1 à 2 bouwlagen onder hellend dak, met een footprint van ruim 240 m².

Achteraan rechts staat een bijgebouw (voormalige orangerie, thans deels overdekt zwembad) aangebouwd tegen een bijgebouw op het perceel van appellant. Het perceel bevat een 33-tal hoogstammige bomen, voornamelijk langs de Leie.

De bestaande woning wordt gesloopt. Deze woning dateert uit het begin van de 21^e eeuw (zie vergunningenhistoriek) en heeft geen erfgoedwaarde, de sloping is aanvaardbaar.

Ongeveer op dezelfde bouwplaats wordt een meergezinswoning opgetrokken met 5 appartementen en een ondergrondse verdieping met o.a. 9 parkeerplaatsen, toegankelijk via een autolift.

In het bijgebouw wordt het gedeelte met zwembad ingericht als gemeenschappelijke fietsenberging met plaats voor 17 fietsen, waaronder 2 buitenmaatse fietsen. Links van het bijgebouw wordt een openluchtzwembad aangelegd met 21 m² wateroppervlakte.

Vooraan komen o.a. een wadi, een klein 'poortgebouw' van 7,6 m² met tellers en 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Naast de oprit naar de ondergrondse garage worden 3 parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd.

Langs de Leie worden 2 steigers gevraagd.

In het beroepschrift wordt gesteld dat de schaal en het type van het gebouw vreemd is in de omgeving, en dat nergens aan de Leie (van Drongen via Afsnee tot aan de Ringvaart) een meergezinswoning voorkomt, maar enkel klassieke en moderne villa's.

Vooreerst dient opgemerkt dat de aanvraag niet onderworpen moet worden aan de 'woningtypetoets Gent', daar het terrein een oppervlakte heeft groter dan 1.500 m².

Het argument dat geen andere meergezinswoningen langs de Leie voorkomen is alvast niet correct.

Aan de overzijde van de straat bevindt zich het perceel Leiepark 22. Het gaat om een domein van ca. 1 hectare groot, enkel van de Leie gescheiden door de straat. Men kan dit domein dus een 'aanpalend perceel langs de Leie' noemen t.o.v. het perceel van de aanvraag.

Op 5 augustus 2021 werd een omgevingsvergunning verleend (dossier met OMV-ref. 2021055384) strekkende tot het renoveren en herbestemmen van een kasteelvilla naar 6 appartementen. Deze mogelijkheid was opgenomen in het gemeentelijk RUP Stedelijk Wonen.

Deze tot meergezinswoning omgebouwde villa bevat 2 appartementen op zowel het gelijkvloers, de 1^e verdieping als de 2^e verdieping.

Een appartementsgebouw is dus niet vreemd in de onmiddellijke omgeving langs de Leie, en ook appartementen op de 3^e bovengrondse bouwlaag (2^e verdieping) zijn dit niet.

Volgende motivering van het CBS waarom een verdichtingsproject d.m.v. een meergezinswoning op voorliggende locatie aanvaardbaar is kan volledig bijgetreden worden:

"Deze wijk is al van voor de jaren 50 in ontwikkeling en hoort bij de historische dorpskern van Afsnee, die op 500 m van het perceel ligt. Daarnaast is de Beukenlaan aangeduid als hoofdfietsroute en ligt een belangrijk stadsregionaal knooppunt, The Loop, op minder dan 1 km van de site. De Structuurvisie Ruimte voor Gent categoriseert dergelijke wijken als 20^{ste} eeuwse wijken, waarbij je de historisch gegroeide kern hebt en de planmatig aangelegde zones errond. Deze 20^{ste} eeuwse wijken vormen een nagenoeg concentrische band rond de kernstad van Gent op een gemiddelde afstand van vier à vijf kilometer van het stadscentrum: het stadscentrum is nabij, maar niet op wandelafstand. Deze zone wordt ook de groeistad genoemd.

De idee van de groeistad, volgens de structuurvisie Ruimte voor Gent, is dat deze door gericht te verdichten een belangrijk deel van de stadsgroei zou opvangen. De komende jaren komen er immers veel Gentenaars bij, wat betekent dat de vraag naar nieuwe woningen ook sterk blijft stijgen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied. De druk op de dichtbevolkte 19^{de} eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20^{ste} eeuwse wijken, zoals deze van Sint-Denijs-Westrem, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent' geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Er zal bedachtzaam verdicht moeten worden met aandacht voor het aanwezige groen.

Voorliggend project past binnen deze visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. Een open bebouwingstypologie is sterk ruimteverslindend en past niet binnen deze visie. Het behoud van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel van 3.510 m² is een onderbenutting van de bebouwbare oppervlakte in de groeistad van Gent. Met dit project wordt er gebouwd aan een woondichtheid van 15 woningen per hectare. Dit is een dichtheid die we aanhouden in het buitengebied van Gent. In de groeistad van Gent, waar we ons nu bevinden, zouden we eerder naar een woondichtheid van 25 woningen per hectare kunnen gaan. De vooropgestelde woningdichtheid op het perceel is aanvaardbaar en dit zonder in te boeten aan inpasbaarheid in de omgeving.

De vraag voor verdichtingsprojecten wordt steeds met alle voorzorg bekeken. Er zijn meerdere factoren die een rol spelen. Het perceel uit de aanvraag ligt in woongebied volgens het Gewestplan en niet in woonpark of parkgebied, zoals de woningen wat verder in het Leiepark of langs de Ewald Delbaerestraat. Met dit ontwerp wordt het groene karakter van het perceel niet aangetast en bijgevolg de omgeving niet aangetast.

De aanvraag is bijgevolg wel in overeenstemming met de structuurvisie Ruimte voor Gent."

Gelet op de omvang van het perceel en de specifieke perceelconfiguratie kan hier ingestemd worden met het vervangen van de eengezinswoning door een meergezinswoning type 'urban villa', bestaande uit 3 bovengrondse bouwlagen met plat dak, waarvan de bovenste bouwlaag teruggetrokken t.o.v. de gevels.

Dit woningtype laat een voor deze omgeving verdedigbare woondensiteit toe, mét behoud van de talrijke waardevolle bomen op het terrein (zie natuurtoets), mét behoud van een in omvang redelijke footprint en met een vermindering van de verharde oppervlakte op het perceel.

In de omgeving, ook langs de Leie, komen behalve voormelde meergezinswoning Leiepark 22, nog woningen voor met een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen met hellend dak (aanpalende woning appellant bijvoorbeeld) of 2 bouwlagen met plat dak (zorgwoning Beukenlaan 67-67A).

Gezien voorliggend perceel in oppervlakte heel wat omvangrijker is dan deze percelen, en de woning ook op veel ruimere afstand van de perceelgrenzen komt te staan (de woning van appellant bijvoorbeeld staat tegen de perceelgrens, ondanks de ligging in tweede bouwzone) is een gabariet van 2 bouwlagen en een teruggetrokken verdieping aanvaardbaar.

In de toelichtende nota van 15 juli 2025 namens de vergunninghouder wordt terecht ook verwezen naar het project Beukenlaan 32-34-36, gelegen op ca. 100 m van het perceel van de aanvraag en tot dezelfde residentiële gordel langs de Leie behorend (op ca. 50 m afstand van de Leie).

Op 22 september 2011 werd hier de afbraak van een bestaande woning vergund en de nieuwbouw van 3 gebouwen van 4 bouwlagen hoog onder plat dak, met in totaal 24 appartementen.

De op te richten meergezinswoning bevindt zich op 17,50 m afstand van de rechts aanpalende perceel Leiepark 21A, en op 13 m afstand van het achteraan aanpalende perceel Beukenlaan 55A van appellant.

Voor wat de teruggetrokken bovenste verdieping betreft mogen deze afstanden nog met 3 m vermeerderd worden. Er worden geen terrassen voorzien aan de achterzijde van het gebouw, gericht naar het perceel van appellant.

De inkijk die naar de aanpalende percelen gegenereerd wordt is niet van die aard dat hierdoor de maat van de gewone ongemakken tussen burens overschreden wordt, temeer de woning van appellant quasi geen raamopeningen richting het bouwperceel bevat (er kan enkel inkijk naar de tuinstrook zijn) én er een $\pm 3,3$ m hoge scheidsmuur aanwezig is tussen beide percelen.

Bovendien wordt (1) langsheen de perceelgrens met appellant voorzien in de aanplant van leilinden, waarvan een hoogte van 5,7 m wordt vooropgesteld, en wordt (2) het zijdelingse dakterras op de 1^e en 2^e verdieping met uitzicht naar het perceel van appellant voorzien van een 1,6 m hoog zichtschermbord in opaal glas om de mogelijke inkijk naar appellant nog te verminderen.

Het gaat om maatregelen die niet strikt noodzakelijk zijn, maar waarin de aanvrager zijn goodwill toont om de privacy van appellant zoveel als mogelijk te respecteren.

Voor wat specifiek de woning van appellant betreft dient tevens vermeld dat deze – ondanks de ligging in (minstens) tweede bouwzone – niet enkel met een zijdelingse aanbouw tegen het perceel van de aanvraag paalt, maar met haar hoofdbouw op slechts ± 3 m afstand staat van de aan de andere zijde staande hoofdbouw van de woning Scheepsankerstraat 1, welke 1 à 2 bouwlagen hoog is onder hellend dak en welke een grotere inkijk heeft naar het perceel van appellant (en vice versa) dan voorliggend ontwerp.

De architectuur is hedendaags, met zeer ruime dakterrassen, hetgeen logisch is gelet op o.a. de prachtige uitzichten langsheen de Leie.

De omgeving kenmerkt zich door een architecturale verscheidenheid van enerzijds historische gebouwen en anderzijds moderne nieuwbouwwoningen.

De te slopen woning is hedendaags, zonder enige relatie tot de erfgoedelementen in de omgeving.

De gekozen architectuur is aanvaardbaar in deze specifieke omgeving.

Wat de door appellant beweerde schending van erfgoedwaarden betreft, dient vooreerst gesteld dat er geen beschermde monumenten in de omgeving zijn, en dat het beschermde dorpsgezicht 'Afsneedorp' zich op ruim 400 m afstand bevindt.

De op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed opgenomen site Leiepark 22 werd vergunningsmatig tot meergezinswoning omgevormd en is omgeven door percelen waarop reeds hedendaagse woningen met plat dak werden toegestaan (verschillende woningen langs de Ewald Delbaerestraat, de woning Leiepark 25, ...). De eveneens op de Inventaris opgenomen site Scheepsankerstraat 1 is van voorliggend perceel visueel gescheiden door de woning van appellant. Appellant toont niet aan op welke manier de erfgoedwaarde van deze eigendommen zou geschonden zijn. Ook dat er een negatieve impact op de Assels (aan de overzijde van de Leie) zou zijn wordt niet aangetoond door

appellant. Door de aanwezige sterk uitgegroeide bomengordel op het perceel, tussen de op te richten woning en de Leie, zal de nieuwe bebouwing niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de Assels. Uit het bovenvermelde blijkt dat de aanvraag geen 'gevaarlijke precedentwaarde' inhoudt. Elke aanvraag dient in zijn specifieke context bekeken te worden. Het betreft hier een uitzonderlijk groot perceel langs de Leie, met de mogelijkheid een meergezinswoning op te richten op minimum 13 m afstand van de perceelgrenzen met omliggende woningen en beschikkend over een groene bomengordel die maximaal dient behouden te worden. Slechts weinig percelen in de omgeving, zowel langs of niet langs de Leie gelegen, hebben dergelijke kenmerken. Op een quasi aanpalend (weliswaar nog veel groter) perceel werd reeds een meergezinswoning vergund.

In het beroepsschrift wordt ook verwezen naar een aantal principes uit het eindrapport van Stad Gent 'Strategisch project Kouter- en Leieland – uitwerken van een ruimtelijk instrumentarium'.

Het antwoord van de gemeentelijke omgevingsambtenaar hierop kan bijgetreden worden:

"Het gebouw houdt een afstand van minstens 10 m tot de oevers van de Leie. De bomen die langs de oever staan worden allen behouden zodat het parklandschap daar bewaard blijft. De vegetatie langs de oever wordt dus niet aangepast en in zijn oorspronkelijke toestand behouden. De hoogte van het gebouw zal niet hoger komen dan de hoogste bomen op het perceel. Vanaf de Leie zal het gebouw door de bomen langsheen het water in beperkte mate zichtbaar zijn. Met een woondichtheid van minder dan 15 woningen per hectare zal de dynamiek nog steeds laag blijven. Het perceel uit de aanvraag ligt ook net niet binnen de contour uit dit eindrapport."

Inzake mobiliteit voldoet het voorziene aantal fiets- en autoparkeerplaatsen aan de bepalingen van de 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad.

Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

Het perceel bevindt zich in de 'witte zone'.

Er zijn volgens de stedelijke richtlijn minimum 17 fietsstelplaatsen nodig voor de bewoners (2 x 4 plaatsen voor de appartementen met 3 slaapkamers en 3 x 3 plaatsen voor de appartementen met 2 slaapkamers) en 1 voor bezoekers.

Er wordt een overdekte/afsluitbare fietsstelplaats voor 17 fietsen voorzien en 3 plaatsen voor bezoekers.

Volgens de stedelijke richtlijnen zijn er minimum 4 en maximum 10 autoparkeerplaatsen nodig voor bewoners en 1 tot maximum 3 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Met 9 parkeerplaatsen voor bewoners in de ondergrondse parking en 3 parkeerplaatsen voor bezoekers bovengronds wordt binnen de voorgestelde vork gebleven. Het autoparkeren wordt geenszins op het openbaar domein afgewenteld.

De straat Leiepark is een private weg met openbaar karakter, met een rijweg in steenslagverharding van ca. 4 m breed. De straat sluit aan op de zeer goed uitgeruste Steenaardestraat (2 brede rijstroken, 2 fietspaden, ...).

Deze wegen verdragen de lichte toename aan verkeer ten gevolge van het gevraagde project.

Voor wat het aspect groen (behoud van bomen) betreft wordt vooreerst naar de natuurtoets verwezen.

In de bestaande toestand bedraagt de totale bezetting aan bebouwing + verharding ongeveer 1060 m², in de nieuwe toestand daalt dit naar ± 906 m².

Het open en groene karakter van de omgeving wordt aldus niet aangetast, tevens wordt de aaneengesloten groenzone langsheen het Leiepark en de Leie nog versterkt.

Er wordt een nieuw openluchtwembad aangelegd tegen het technisch lokaal in het reeds bestaande bijgebouw dat tegen de scheidsmuur met appellant staat. Aan de andere zijde van dit technisch lokaal bevindt zich momenteel een overdekt zwembad dat tot gemeenschappelijke fietsenberging omgevormd wordt. De gekozen ligging laat toe de bestaande technieken in het bijgebouw te behouden.

Het gaat om een openluchtwembad met een bescheiden omvang (21 m² wateroppervlak) dat aangelegd wordt in de privatieve tuinstrook van het gelijkvloers appartement 0.02, zoals blijkt uit de plannen en bevestigd wordt in de toelichtende nota van de vergunninghouder.

Het gaat dus m.a.w. geenszins om een gemeenschappelijk zwembad, hetgeen de mogelijke geluidshinder voor omwonenden beperkt.

Het zwembad wordt aangelegd op een afstand van 1 m van de perceelgrens met appellant, hetgeen een aanvaardbare afstand is voor dergelijk klein zwembad. Deze afstand is bijvoorbeeld ook voorzien in artikel 2.1, 8° van het Vrijstellingsbesluit t.o.v. perceelgrenzen in de zij- en/of achtertuin; ingeval er een scheidsmuur is zoals hier mag het zwembad zelfs tegen de scheidsmuur aangelegd worden.

In voorliggend geval wordt het zwembad niet enkel aangelegd op 1 m afstand van een ± 3,3 m hoge scheidsmuur, maar gaat het om de zijgevel van een zeer lang bijgebouw (schuur) dat op het perceel van appellant tegen de perceelgrens staat. De hinder die het zwembad aan appellant kan veroorzaken is dus zeer beperkt, bestaat enkel uit geluidshinder en is eveneens niet van die aard om de maat van de gewone ongemakken tussen burens te overschrijden.

In het beroepsschrift wordt ook gevreesd voor mogelijke geluidshinder afkomstig van een warmtepomp bij het zwembad.

Afgaande op het dossier, wordt enkel een geothermische warmtepomp voorzien voor de appartementen. Er wordt dus geen warmtepomp voorzien voor het zwembad. Indien toch nog een afzonderlijk warmtepomp zou worden voorzien voor het zwembad, dient deze alsnog te worden aangevraagd (gelet dat de indelingsdrempel van 5 kW reeds is overschreden). De warmtepomp dient steeds te voldoen aan de geldende geluidsnormen.

Voor wat het bezwaar over de op de plannen 'ontbrekende bomen' betreft wordt in de toelichtende nota van de vergunninghouder terecht verwezen naar het door een boomdeskundige opgemaakte Bomen Effecten Analyse (BEA) met daarin o.a. een gedetailleerde inventarisatie van de aanwezige bomen (zie ook de natuurtoets).

De toelichtende nota toont aan dat de bomen waar appellant naar verwijst als bomen nrs. 2 en 3 wel degelijk geïnventariseerd zijn.

De oprichting van de aanlegsteigers moet strikt voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen in het advies dd. 11 augustus 2025 van de Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West.

Voor wat het bezwaar m.b.t. de watertoets (en de ondergrondse verdieping) betreft: de gevraagde stedenbouwkundige handelingen bevinden zich buiten het gebied van de langsheen de Leie aangeduide overstromingsgevoelige stroken, met uitzondering van het verwijderen van enkele verhardingen in deze stroken, hetgeen bezwaarlijk een negatieve invloed op het overstromingsregime kan hebben.

Zoals uiteengezet in de watertoets worden de nodige maatregelen genomen om het hemelwater op eigen terrein te hergebruiken, te laten in de bodem infiltreren, ..., zoals voorzien in de GSVH en het ABR.

Er wordt een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht door De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West, waarin specifiek volgende voorwaarde opgelegd wordt m.b.t. de ondergrondse bouwlaag: *"De ondergrondse constructie (kelder) dient waterdicht te worden uitgevoerd en mag geenszins optreden als een permanente drainage voor het grondwater."*

Inzake het lozen van bemalingswater in de Leie i.p.v. op eigen terrein wordt in het advies dd. 13 augustus 2025 van de Vlaamse Milieumaatschappij het volgende vermeld:

"Er werden een beroep ingesteld door een belanghebbende derde tegen de beslissing in eerste aanleg. Hierin wordt aangehaald dat men het bemalingswater zou moeten infiltreren op het terrein in plaats van het te lozen op de Leie."

VMM wenst op te merken dat voor oppervlakkige infiltratie er voldoende ruimte moet zijn binnen de IIOA, in het bijzonder dient er een voldoende grote afstand te zijn tot de bemaling. VMM is van

mening dat de afstanden te klein zijn om infiltratie te kunnen uitvoeren zonder te interfereren met de bemaling.

Dit wordt verder ook zo gesteld in de bemalingsstudie."

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

2.6.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag kan vergund worden onder de voorwaarden van het CBS, mits aanpassing aan de in beroepsfase uitgebrachte externe adviezen.

2.7 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.7.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

Het project wordt voorzien op een relatief groot perceel met een eengezinswoning, gelegen langs de Leie. Volgens het gewestplan is dit deels woongebied en deels parkgebied. De nabije omgeving bestaat uit een groene residentiële omgeving met enkel alleenstaande woningen.

2.7.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraak van bestaande gebouwen dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en Vlarema.

De afvalstoffen die vrijkomen bij de uitbating van de inrichting zullen voornamelijk van huishoudelijke aard zijn. De aanvrager dient hierbij steeds de nodige maatregelen te treffen om hinder naar omwonenden te voorkomen.

Er wordt een gezamenlijke afvalberging voorzien in de kelderverdieping. Gelet dat de afvalberging in de kelder wordt voorzien, wordt hiervan geen hinder naar de omgeving verwacht.

Afvalwater

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het project in een collectief te optimaliseren gebied. Momenteel is nog geen riolering aanwezig.

De lozing van huishoudelijk afvalwater is afkomstig van de particuliere huishoudens, alsook deels van het zwembad (terugspoelwater/de backwash van de filter). Het huishoudelijk afvalwater zal tijdelijk in septische put van 20 m³ worden opgevangen, er is geen overloop voorzien aan de septische put (volgens het uitvoeringsplan). Van zodra het gescheiden stelsel in het Leiepark wordt aangelegd, wordt aangesloten op deze riolering. Volgens de bestreden beslissing is de aanleg van het gescheiden stelsel is gepland voor 2028.

Met betrekking tot het zwembad voorziet artikel 5.32.8.1.1 van VLAREM II een uitzonderingsmaatregel voor baden in hotels en appartementsgebouwen die niet voor het publiek worden opengesteld. Deze baden moeten alleen voldoen aan de bepalingen die betrekking hebben op het waterbehandelingssysteem, op de kwaliteitsvereisten van het water en op de opslag van chemicaliën. Hiertoe wordt een aandachtspunt opgenomen.

De lozing van de huishoudelijk afvalwater door woonentiteiten is niet ingedeeld.

De niet ingedeelde lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3. §5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik.
2. infiltratie op eigen terrein.
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Het project bevindt zich niet in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied, maar wel deels in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied vanuit de Leie. Hiermee wordt rekening gehouden door de inplanting van de gebouwen/verharding niet in deze contouren te voorzien. Deze delen van de tuin worden aanzien als natuurlijk overstromingsgebied.

Het hemelwater van het dak van de nieuwe meergezinswoning en het bestaande bijgebouw en orangerie wordt opgevangen in een ondergronds bekken (4x betonput 10.000 L + 7.500 L) met overloop naar een bovengrondse infiltratie inrichting, een wadi in de voortuin. De wadi heeft overmeten maten van gemiddeld +/- 16,36 m op +/- 9,18 m. De infiltratieoppervlakte bedraagt 120,07 m² en heeft een inhoud van 21 595 liter (in de project-mer-screening wordt een kleinere opp/volume vermeld, mogelijks is dit foutief). Het regenwater wordt hergebruikt door voor dienstkraantjes, wasmachines, het spoelen van toiletten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin. De wadi wordt voorzien van een overloop naar de Leie. Het dak bestaat deels uit een groendak om het regenwater al deels te bufferen. Het hemelwater daarvan wordt rechtstreeks opgevangen in de wadi.

De verhardingen worden aangelegd in deels gesloten, deels open materialen.

De overloop/leegloop van het zwembad wordt op de regenwaterleiding of RWA aangesloten (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen). Het terugspoelwater/de backwash van de filter wordt op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten.

Voor de verdere beoordeling van de impact op het watersysteem wordt verwezen naar de watertoets.

Bodem- en grondwater

Mbt de warmtepompen worden geen effecten op bodem- en of grondwater verwacht.

Mogelijke verontreinigingen kunnen ontstaan door het gebruik van machines of door reeds aanwezige bodemverontreiniging die verspreid wordt als gevolg van de bemaling. Voor een meer gedetailleerde bespreking wordt verwezen naar het luik 'bronbemaling'.

Er wordt aangenomen dat de opslag van chemicaliën voor het onderhoud van de zwembad lager is dan de indelingsgrens, met name verpakkingen < 30 kg/l en de totale opslag < 50 kg/l (rubriek 17.4). Indien dit niet het geval is, dient alsnog een melding te gebeuren van deze opslag.

Voor de geothermische warmtepomp wordt voorzien in 6 geothermische boringen tot 130 m-mv. De boringen zullen uitgevoerd worden door een erkend boorbedrijf. De regels van goed vakmanschap uit de code van goede praktijk voor boren, exploiteren en afsluiten van boorputten zullen gevolgd worden tijdens het uitvoeren van de boringen. Gelet dat deze boringen minder diep worden uitgevoerd dan het dieptecriterium (150 m-mv), zijn deze niet ingedeeld.

De niet-ingedeelde inrichting dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlare II.

Geluid

Binnen een straal van 100 m bevinden rond de perceelsgrenzen bevinden zich een 10-tal woningen. Gelet dat het meestal alleenstaande woningen betreffen op grote kavels is het aantal nabije woningen eerder beperkt.

Mogelijke geluidsbronnen betreffen bouwwerkzaamheden en bijhorende transporten tijdens de aanlegfase, de warmtepompen (buitenunits) en afgeleide geluiden van de bewoning zoals stemgeluiden tijdens de exploitatiefase en af- en afrijden van auto's.

Rekening houdend met art. 4.5.1.1 §2 zijn geen geluidsnormen van toepassing tijdens de eigenlijke bouw-, sloop of wegenwerken

De warmtepomp betreft een geluidsbron die continu in werking kan zijn (verwarming/koeling). De warmtepomp betreft een ingedeelde inrichting (klasse 3), waardoor de geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5 van Vlare II van toepassing zijn. Dit geldt eveneens voor de bemalingspompen. Er wordt voorzien in geothermische warmtepomp (water/water; brine to water), waarbij elk appartement voorzien wordt van een afzonderlijke binnenunit. Het elektrisch vermogen van de warmtepomp werd berekend op 5,6 kW (vermogensrange/COP).

Er is geen buitenunit voorzien bij dit type warmtepomp. Gelet dat de meergezinswoning zich op een afzonderlijk perceel vindt, wordt hiervan geen geluidshinder verwacht naar de omgeving.

Met betrekking tot bemalingspompen wordt voorgesteld om volgende bijzondere voorwaarde op te nemen:

"De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden."

In het beroepsschrift is melding van mogelijke geluidshinder afkomstig van een warmtepomp bij het zwembad. Afgaande op het dossier, wordt enkel een geothermische warmtepomp voorzien voor de appartementen. Er wordt dus geen warmtepomp voorzien voor het zwembad. Indien toch nog een afzonderlijk warmtepomp zou worden voorzien voor het zwembad, dient deze alsnog te worden aangevraagd (gelet dat de indelingsdrempel van 5 kW reeds is overschreden). De warmtepomp dient steeds te voldoen aan de geldende geluidsnormen. Hiervoor wordt een aandachtspunt opgenomen. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren inzake geluidshinder uitgebracht, zodat er wordt vanuit gegaan dat mits het naleven van de bijzondere voorwaarden het voortgebrachte geluidsniveau binnen de grenzen ligt van het aanvaardbare.

Bronbemaling

De werken betreffen het oprichten van een meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage. Om de werken in den droge te kunnen uitvoeren is een verlaging van de grondwaterstand noodzakelijk. In totaal wordt een maximaal opgepompt netto debiet van 33.378 m³/jaar berekend met een maximale peilverlaging tot 5,10 m-mv (liftput), waardoor de bemaling is ingedeeld in klasse 2. De duur van de bemaling bedraagt 190 dagen.

Er werd een bemalingsnota (Buro LM BV, 2404736 Versie 2, dd. 16 december 2024) toegevoegd aan het aanvraagdossier. Gelet dat de bronbemaling is ingedeeld in klasse 2, werd deze voor advies voorgelegd aan VMM, advisering grondwater, dit zowel in eerste aanleg als in tweede aanleg. Er werd een gunstig advies uitgebracht in eerste aanleg dd. 10 maart 2025, wat werd herbevestigd in tweede aanleg dd. 13 augustus 2025 op basis van volgende motivering: "...

- *Hydrogeologie*

De grondwaterstand in rust werd ingeschat o.b.v. 9 mechanische sonderingen. Sonderingen kunnen echter een vertekend beeld van de werkelijke grondwaterstand weergeven. Het is aan te raden de grondwaterstand na te gaan o.b.v. een peilbuis op de site.

Op basis van het Hydrogeologische 3D-Model (v2.1) wordt de ondergrond als volgt ingeschat. Tot een diepte van 17 m-mv worden de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) verwacht, bestaande uit meer zandige een pagina 2 van 3 kleiige afzettingen. Hieronder zit het Ieperiaan Aquifersysteem (HCOV 0800) tot een diepte van ca. 47 m-mv. Hieronder worden de afsluitende lagen van het Ieperiaan Aquitardsysteem aangetroffen.

In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1 m-mv (debiet) en 1,8 m-mv (zettingen).

- *Bemalingsconcept*

De bemaling werd ontworpen als een vacuumbemaling met verticale filters met een aanzetdiepte tot ca. 8 mmv, aangezet in de Quartaire lagen rondom de bouwput. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt ca. 242 m.

- *Zettingen*

Indien de liftput niet prefab wordt geplaatst lopen de max. berekende absolute zetting buiten de bouwput op tot meer dan 20 mm. In dit geval, dienen de effectief optredende zettingen opgevolgd te worden. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie van derden wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. VMM verwijst hiervoor ook naar art. 5.53.1.3 van VLAREM II waarin staat dat de exploitant alle voorzorgen neemt ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning.

- *Verontreiniging*

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling (max 274 m) werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

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

- *Verdroging*

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

Volgens de biologische waarderingskaart worden een aantal waardevolle vegetaties vastgesteld binnen de invloedstraal van de bemaling. Het gaat dan voornamelijk om de Leie zelf en het kasteelpark ten westen van het projectgebied. Ook aan de overzijde van de Leie liggen biologische waardevolle gebieden. Volgens de ecotoopkwetsbaarheidskaart zijn vooral de waardevolle gebieden ten noorden aan de overzijde van de Leie kwetsbaar tot zeer kwetsbaar voor verdroging. Het kasteelpark is weinig kwetsbaar voor verdroging. Volgende wordt voorgesteld in de bemalingsnota: *"Als bijkomende maatregel kan, in droge periodes in de zomer, een deel van de bemaling als bevoeiing voorzien worden in dergelijke biologisch waardevolle gebieden. We verwachten weinig impact gezien de aanwezigheid van de Leie waardoor de omliggende bomen voorzien worden van voldoende grondwater."*

Gelet dat Leie zich als natuurlijke barrière tussen de zeer kwetsbare gebieden voor verdroging bevindt wordt er geen impact verwacht van de bemaling op deze droogtegevoelige gebieden.

"Bemalingscascade

Het bemalingswater zal geloosd worden op oppervlaktewater (Leie).

Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 bij titel II van het VLAREM. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens (o.a. voor PFAS-verbindingen).

Er werden een beroep ingesteld door een belanghebbende derde tegen de beslissing in eerste aanleg. Hierin wordt aangehaald dat men het bemalingswater zou moeten infiltreren op het terrein in plaats van het te lozen op de Leie.

VMM wenst op te merken dat voor oppervlakkige infiltratie er voldoende ruimte moet zijn binnen de IIOA, in het bijzonder dient er een voldoende grote afstand te zijn tot de bemaling. VMM is van mening dat de afstanden te klein zijn om infiltratie te kunnen uitvoeren zonder te interfereren met de bemaling. Dit wordt verder ook zo gesteld in de bemalingsstudie.

Gelet op voorgaande behoudt de entiteit van de Vlaamse Milieumaatschappij, bevoegd voor grondwateradvisering het eerder uitgebrachte advies dd. 10/03/2025. Ten gevolge van de ingaan van de grondwatertrein kan de bijzondere voorwaarde m.b.t. het melden van de start- en stopdatum geschrapt worden."

Conclusie

Het gunstig advies van VMM advisering grondwater, voor een bronbemaling met een debiet van max. 362 m³/dag en 33 378 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,1 m-mv en dit voor een termijn van 190 dagen vanaf de start van de bemaling, wordt bijgetreden. De gestelde voorwaarden door VMM worden opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Tevens worden de relevante voorwaarden die reeds zijn gesteld in de bestreden beslissing dd. 30 april 2025 terug hernomen. Dit betreffen de voorwaarden mbt de aftapmogelijkheid en het boombeschermingsplan.

Er wordt aangenomen dat mits het naleven van de bijzondere voorwaarden de impact op de omgeving aanvaardbaar zal zijn.

Lucht

→Stof

Er kunnen niet geleide stofemissies ontstaan door de werkzaamheden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.12, betreffen de beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken. Overeenkomstig art 6.12.2 neemt de uitvoerder van de werken de nodige maatregelen om stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zo laag mogelijk te houden. Dit kan gaan om afscherming, verneveling, snelheid van de voertuigen op de werven.

→Warmtepompen

Er wordt gewerkt met individuele geothermische warmtepompen, er wordt geen buitenunit voorzien.

Het type koudemiddel van de warmtepomp is R407C. Dit betreft een synthetisch koudemiddel, type HFK, met een hoge GWP van 1774. Dit koelmiddel zou in nabije toekomst wordt uitgefaseerd vanwege de hoge GWP.

Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen dienen waar mogelijk beperkt te worden. Natuurlijke koudemiddelen (CO₂, ammoniak, ethaan,...) hebben een lager broeikaseffect dan synthetische koudemiddelen (type HFK) bij een lek. Een regelmatig onderhoud is aldus van belang om lekken en bijgevolg milieuschade te voorkomen.

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

Visueel

Het project wordt voorzien in een omgeving die voornamelijk bestaat residentiële alleenstaande woningen, langsheen de Leie. Echter zijn ook reeds een aantal meergezinswoningen aanwezig in de omgeving. De inpasbaarheid in de omgeving van voorliggend project wordt beoordeeld in de stedenbouwkundige aspecten.

2.7.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de door A.A.B.S. met inrichtingsnummer 20240329-0003 volgende klasse 3 iioa's

- Nieuwe klasse 2/3 rubrieken:

- o **16.3.2°a) (3)**

een geothermische warmtepomp met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5,6 kW.

- o **53.2.2°b)2° (2)**

Een bronbemaling met een opgepompt nettodebiet van max. 362 m³/dag en 33 378 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,1 m-mv.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijn(en):

- een beperkte termijn van 190 dagen voor de bronbemaling
- een termijn van onbepaalde duur voor het overige

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de

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

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. **Opvang van hemelwater**

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 47.500 l. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (wasmachines, dienstkranen, ...).

2. **Opslag van afvalstoffen**

a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.

b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.

c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

3. **Stationair draaien van motoren**

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperioden en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

4. **Bronbemaling**

a) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:

- In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.
- Voor de overige periode: maandelijks.

b) **Indien de liftput niet prefab wordt geplaatst** moeten er zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
- Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
- Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

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

d) De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder va ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

e) Er dient gebruik gemaakt van een elektrisch aangedreven generator.

f) Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen).

g) Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken. Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepomptgrondwater-bij-bouwwerven>. De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

h) Voorafgaand aan de bemaling dient een boombeschermingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW. De bemalingsactiviteiten dienen uitgevoerd te worden door een boomdeskundige ETW volgens de BEA en boombeschermingsplan. De opmaak van een beregeningsplan en opvolging van de bemaling door een boomdeskundige ETW dient te gebeuren zoals opgenomen in de BEA.

De aanvrager wordt gewezen op volgende aandachtspunten:

- De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen. Deze dienen steeds te worden nageleefd.
- De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema). Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor
- vergunningsplichtige sloop -en afbraakwerken voor: niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³.

- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³.
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250 m³.

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

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

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

- het merk en serienummer

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

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

- De niet-ingedeelde geothermische boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlarem II. De boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkende boorfirma in discipline 4-vertikale boringen.

- Het zwembad valt onder de uitzonderingsmaatregel van artikel 5.32.8.1.1 van VLAREM II (baden in hotels en appartementsgebouwen die niet voor het publiek worden opengesteld). Deze baden moeten alleen voldoen aan de bepalingen die betrekking hebben op het waterbehandelingssysteem, op de kwaliteitsvereisten van het water en op de opslag van chemicaliën

- Indien een warmtepomp zou worden voorzien bij het zwembad, dat dient deze alsnog aangevraagd/gemeld en te worden beoordeeld door de vergunningverlenende overheid. De ingedeelde warmtepompen dienen steeds te voldoen aan de geldende geluidsnormen.

2.8 Advies POVC

De commissie adviseerde gunstig voor een termijn van onbepaalde duur en onder voorwaarden.

2.9 Conclusie

De deputatie neemt akte van het advies van de POVC en maakt het tot het hare.

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024162731, kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024162731 ingediend door A.A.B.S. nv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden in het advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 11 augustus 2025 onder ref. 'omv-2024162731 - Behandeling in laatste aanleg-001' moeten nageleefd worden.
- De voorwaarden in het advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 27 januari 2025 onder ref. 070983-003/PV/2025 moeten nageleefd worden.
- De voorwaarden in het advies van Fluvius afgeleverd op 23 januari 2025 onder ref. 5000090556 moeten nageleefd worden.

■ De voorwaarden in het advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 13 augustus 2025 onder ref. OVL-05519-B moeten nageleefd worden.

■ **Riolering**

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimp-mofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter.
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten. Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater:

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 l/IE vanaf de 11^e 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-praktijkrioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

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

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder 'Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer').

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik.

De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

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/keuringprivéwaterafvoer.

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.

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

afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein. (Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.).

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen. De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

■ Openbaar domein

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 m op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes t.o.v. de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen.

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

Opbouw:

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

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

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut 'openbare weg op privaat domein'. Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

■ Bescherming bomen

Voorafgaand aan de opstart van de sloop, geothermische boringen, bemaling en bouwwerken dient een boombeschermingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW.

De voorbereiding en begeleiding van de verplanting van de bomen, sloop, bemalings- en bouwactiviteiten en nazorg dienen uitgevoerd te worden door een boomdeskundige ETW volgens de BEA en boombeschermingsplan.

De opmaak van een beregeningsplan en opvolging van de bemaling door een boomdeskundige ETW zoals opgenomen in de BEA.

De wadi dient voorzien te worden buiten de boombeschermingszone van esdoorn nr. 16.

■ Aanplant

Er moet minimaal 1 hoogstammige boom (HS10/12) aangeplant worden het eerstvolgende plantseizoen na de bouw op tenminste 2 m van de perceelsgrens.

■ Bezoekersparkeren

Duidelijke afbakening van de autoparkeerplaatsen voor bezoekers ten opzichte van het pad dat men dient te gebruiken van en naar de fietsenberging.

De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten worden voorzien op een verharde ondergrond.

Halfverharding kan met uitzondering van grasdallen en soortgelijke verhardingen.

■ Afval

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

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³.
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³.
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250 m³.

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

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

■ Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarema II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

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

freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden. Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

■ Aandachtspunten vermeld in de beslissing dd. 30 april 2025 van het CBS: zie Omgevingsloket.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Er wordt akte genomen van de door exploitant A.A.B.S. met inrichtingsnummer 20240329-0003, nieuwe klasse 2/3 rubrieken:

o 16.3.2°a) (3)

een geothermische warmtepomp met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5,6 kW.

o 53.2.2°b)2° (2)

Een bronbemaling met een opgepompt nettodebiet van max. 362 m³/dag en 33 378 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,1 m-mv.

De vergunning wordt verleend voor

- een beperkte termijn van 190 dagen voor de bronbemaling,

- een termijn van onbepaalde duur voor het overige,

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de

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

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Opvang van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 47.500 l. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (wasmachines, dienstkranen, ...).

2. Opslag van afvalstoffen

a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.

b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.

c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

3. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

4. Bronbemaling

a) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:

- In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.

- Voor de overige periode: maandelijks.

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

c) **Indien de liftput niet prefab wordt geplaatst** moeten er zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
- Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting
- Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

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

e) De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

f) Er dient gebruik gemaakt van een elektrisch aangedreven generator.

g) Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen).

h) Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken. Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepomptgrondwater-bij-bouwwerven>. De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

i) Voorafgaand aan de bemaling dient een boombeschermingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW. De bemalingsactiviteiten dienen uitgevoerd te worden door een boomdeskundige ETW volgens de BEA en boombeschermingsplan. De opmaak van een beregeningsplan en opvolging van de bemaling door een boomdeskundige ETW dient te gebeuren zoals opgenomen in de BEA.

Aandachtspunten

- De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen. Deze dienen steeds te worden nageleefd.

- De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema). Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor

- vergunningsplichtige sloop -en afbraakwerken voor: niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³.
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³.
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250 m³.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt

deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

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

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

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

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

- De niet-ingedeelde geothermische boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlarem II. De boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkende boorfirma in discipline 4-vertikale boringen.
- Het zwembad valt onder de uitzonderingsmaatregel van artikel 5.32.8.1.1 van VLAREM II (baden in hotels en appartementsgebouwen die niet voor het publiek worden opengesteld). Deze baden moeten alleen voldoen aan de bepalingen die betrekking hebben op het waterbehandelingssysteem, op de kwaliteitsvereisten van het water en op de opslag van chemicaliën
- Indien een warmtepomp zou worden voorzien bij het zwembad, dat dient deze alsnog aangevraagd/gemeld en te worden beoordeeld door de vergunningverlenende overheid. De ingedeelde warmtepompen dienen steeds te voldoen aan de geldende geluidsnormen.

Artikel 3

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!
De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;
- 6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:
 - a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

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

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

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervaltermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).**

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
- 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
- 3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
- 4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
 - 2° het betrokken publiek;
 - 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;
 - 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
 - 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
 - 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.
- De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter