



2025_CBS_08956 OMV_2024070471 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 12 sociale woonentiteiten, een fietsenstalling en het rooien van bomen + het exploiteren van een bronbemaling ikv bouwproject - met openbaar onderzoek - Ham, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024070471) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 mei 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 12 sociale woonentiteiten, een fietsenstalling en het rooien van bomen + het exploiteren van een bronbemaling ikv bouwproject
- Adres: Ham , 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2917Y3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het bouwen van een nieuwe sociale meergezinswoning op een braakliggend terrein langs de Ham in de wijk Sluizeken- Tolhuis- Ham.

De site bevindt zich in de historische binnenstad van Gent, binnen de R40.

De Ham is een straat met een gemengde bebouwing, bestaande uit historische panden, kleinschalige appartementsgebouwen en enkele recente invullingen. De straat vormt een schakel tussen het centrum van Gent en de Verapazbrug en ligt op wandelafstand van diverse voorzieningen. De omgeving kent een stedelijke densiteit, maar ook een zekere mate van openheid dankzij binnengebieden en groene accenten.

Het perceel maakt deel uit van een bouwblokstructuur met een duidelijke stedelijke korrel, waarbij de bebouwing zich voornamelijk aan de straatzijde concentreert en de binnenzijde van het blok ruimte biedt voor gemeenschapsvoorzieningen, tuinen en collectieve groenzones.

Het perceel heeft een oppervlakte van 749,95 m² en een breedte van 36,90 m aan de rooilijn. Het perceel loopt taps toe en heeft een maximale diepte van 30,95 m.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 12 sociale woonentiteiten en het rooien van bomen.

1/ De nieuwe meergezinswoning wordt ingeplant op de rooilijn van de straat en sluit aan op de linker- en rechteraanpalende bebouwing.

Het gebouw telt vier bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bedraagt 12,75 m. Centraal en aan de rechterzijde van het perceel bedraagt de maximale bouwdiepte, inclusief uitpandige terrassen, 12,20 m. Aan de linkerzijde wordt de bouwdiepte op de eerste verdieping beperkt tot 10,20 m en op de tweede en derde verdieping tot 8,50 m.

Inrichting meergezinswoning

- Op het gelijkvloers bevindt zich links een gemeenschappelijke fietsenberging. Centraal is er een toegang met trap en lift naar de bovenliggende woonentiteiten, evenals een tellerlokaal, een afvallokaal en een onderhoudslokaal. Rechts van deze centrale toegang bevinden zich drie duplexwoningen, elk met een rechtstreekse toegang tot de openbare weg.

- Op de tweede verdieping bevinden zich rechts de bovenverdiepingen van deze duplexwoningen en links een appartement met twee slaapkamers.
- Op de derde en vierde verdieping worden telkens drie één-slaapkamerappartementen ingericht aan de rechterzijde van de centrale circulatie, ontsloten via een passerelle aan de voorgevel. Links wordt op beide verdiepingen telkens een bijkomend één-slaapkamerappartement voorzien.

Elke woonentiteit beschikt over een private buitenruimte in de vorm van een terras en heeft toegang tot **een collectieve tuin** achter het hoofdgebouw. Deze tuin heeft een oppervlakte van 302,38 m², wordt onthard en aangelegd met natuurlijke beplanting. In **de fietsenberging** worden in totaal 34 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan twee specifiek voor buitenmaatse fietsen. De collectieve fietsenruimte is rechtstreeks ontsloten met de openbare weg via een naar binnen opendraaiende deur met een breedte van circa 1,14 m.

Materialisatie

- De voorgevel van het gebouw wordt op het gelijkvloers en de eerste verdieping, die samen de sokkel vormen, afgewerkt met een rozerood parement. De tweede en derde verdieping krijgen een teruggetrokken gevel, afgewerkt met rozerode beplating.
- De valbeveiliging van de passerelle aan de voorzijde wordt uitgevoerd in lichtblauw gelakt staal.
- Het buitenschrijnwerk is voorzien in geadoniseerd aluminium.

2/Het rooien van 2 bomen

De aanvraag betreft het rooien van 2 bomen (stamomtrek 62 cm en 32 cm) gesitueerd ter hoogte van de rooilijn in een grotendeels verharde ondergrond.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een tijdelijke bronbemaling in het kader van het bouwproject 'bouwen van 12 sociale huurwoningen'.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Het betreft een peilgestuurde filterbemaling tot een maximale bemalingsdiepte van 3,3m-mv, indien noodzakelijk aangevuld met open bemaling, in het kader van het plaatsen van regenwaterputten en septische putten tijdens de bouw van de 12 sociale woningen. Er wordt verwezen naar de bemalingsstudie. De duur van de bemaling wordt geschat op 4 weken. klasse 3 Nieuw	211 m ³

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 13/04/2006 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw. (2005/1027)

* Op 10/05/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw (2e heraanvraag). (2006/938)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 5 september 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 10 september 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De wijziging betreft de kleur van de gevelafwerking en het rechte trekken van de passerelle aan de voorgevel waardoor de uitkraging over het openbaar domein beperkt wordt.

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

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

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

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen niet tegemoet aan de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 10 september 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 augustus 2025 onder ref. 027537-006/PV/2025:

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

2/Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 augustus 2025 onder ref. 5000106818:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de

gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

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

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

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

Tellerlokaal

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis

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

**3/Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 5 augustus 2025 :
Netuitbreiding nodig:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4/Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 28 juli 2025 onder ref. JMS 655210:

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

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- * Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden,

gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

5.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 33277, waarvan akte genomen dd. 16/05/2025, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 15557: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/33277>

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel braakliggend.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst:

Hemelwaterput

Het dak van de nieuwbouw meergezinswoning heeft een oppervlakte van 389,5 m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van 38.950L geplaatst worden.

Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 40.000L (2 x 20.000L) geplaatst.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Er wordt hergebruik voorzien voor toilet, wasmachine, tuin en schoonmaak.

Er moeten minstens 8 wooneenheden aangesloten worden op de hemelwaterput.

Er worden 12 wooneenheden aangesloten op de hemelwaterput.

Infiltratievoorziening

Door 12 wooneenheden aan te sluiten op de hemelwaterput dient er geen bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd te worden.

Aanleg verharding

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Bemaling

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Groen

Er worden 2 bomen gerooid gelegen thv de rooilijn. Deze bomen dienen gecompenseerd te worden in de tuin achteraan het hoofdgebouw -zie **bijzondere voorwaarde**.

Sloop

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

Stikstof uitstoot

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Bemaling

De invloed van de bemaling op natuur wordt beperkt door de hoeveelheid opgepompt grondwater te beperken door te werken met peilsturing. Dit wordt ook verder besproken in de Omgevingstoets- *Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten*.

Het bemalingswater wordt geloosd in de RWA-riolering die uitmondt in het Handelsdok.

Hieruit wordt besloten dat de melding de natuurtoets doorstaat.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 augustus 2025 tot en met 3 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 5 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Verschillende buurtbewoners en betrokkenen uitten bezorgdheden over het voorgestelde project, met betrekking tot de ruimtelijke inpassing, de leefkwaliteit en de impact op de directe omgeving.

- Ten eerste wordt gewezen op **een overmatige bebouwing en een gebrekkige ruimtelijke integratie**. Volgens de bezwaarmakers zou de schaal en densiteit van het project niet in harmonie zijn met het bestaande straatbeeld en de historische architectuur van de omgeving. Er leeft het gevoel dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de impact op de leefomgeving, waarbij het verlies van open ruimte als een directe aantasting van de huidige leefkwaliteit wordt ervaren.
- Daarnaast zijn er zorgen over **de druk op de buurt**. In de directe omgeving werd reeds een project met ongeveer 30 sociale woningen gerealiseerd. Samen met mobiliteitswijzigingen rond de Verapazbrug, die sluipverkeer door de Bomastraat zouden veroorzaken, en de geplande scholencampus met naar schatting 1600 tot 2000 leerlingen, vrezen bewoners voor een toename van parkeerdruk en verkeersintensiteit. Bovendien leeft de bezorgdheid dat de opeenvolging van sociale woonprojecten kan leiden tot een verlies van sociale mix in de wijk.
- **De impact op de directe burens**, waaronder de woningen aan de Bomastraat 43, 45 en 47, wordt als aanzienlijk beschouwd. Er is sprake van privacyverlies en mogelijke geluidsoverlast door terrassen en ramen die zich op korte afstand van tuinen, leefruimtes en dakterrassen zouden bevinden. De hoogte en positionering van het gebouw zouden bovendien leiden tot verlies van zonlicht, vooral in keukens en leefruimtes. Bewoners vrezen een benepen gevoel en verlies van rust in hun beperkte buitenruimtes, die zouden dreigen ingesloten of overschaduwd te worden. Specifiek voor Bomastraat 45 wordt gewezen op hinder aan zowel de

voor- als achterzijde van de woning. Verder worden **brandveiligheidsrisico's** aangehaald door de nabijheid van ramen bij bestaande dakstructuren, evenals mogelijke strijdigheid met **regelgeving rond lichten en uitzichten**.

- Tot slot is er bezorgdheid over **groenvoorziening en algemene leefkwaliteit**. Het rooien van 2 bomen op de voorbouwlijn wordt gezien als een verlies van schaars groen, met negatieve gevolgen voor luchtkwaliteit en biodiversiteit. In een reeds sterk versteende buurt zou het gebrek aan bijkomende groenvoorziening ervaren worden als een verdere achteruitgang van de leefkwaliteit.

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

- **Het terrein** aan Ham 169, 171 en 173 betreft een onbebouwd en volledig verhard perceel in de schil van het bouwblok. De voorgestelde ontwikkeling biedt een doordachte en kwalitatieve invulling van deze onderbenutte ruimte, waarbij de stedelijke context en de leefkwaliteit van de buurt centraal staan. Het kan anderzijds niet de bedoeling zijn dat een opening in de bouwschil, in privaat bezit, onbeheerd en onbebouwd blijft. Integendeel, een zorgvuldig ontworpen bebouwing met ontharding en vergroening draagt net bij aan een duurzame en leefbare stad.
- Het gebouw wordt **ingeplant** in overeenstemming met de bestaande morfologie van het bouwblok. De bouwdiepte is beperkt tot maximaal 12,17 m, wat niet alleen conform is aan de typologie van schilbebouwing, maar zelfs eerder beperkt in verhouding tot de diepte van het perceel. Het bouwvolume bevindt zich hoofdzakelijk binnen het gabarit van de aanpalende panden en de gebouwhoogte blijft onder de nokhoogte van deze panden, waardoor het gebouw zich visueel bescheiden en harmonieus in het straatbeeld voegt.

De architectuur is bewust sober en rationeel opgevat, met een materialisatie en volumewerking die afgestemd zijn op de bestaande context. Hierdoor ontstaat een ruimtelijke integratie die past binnen een omgeving met een grote diversiteit aan bouwstijlen, periodes en typologieën. De architecturale benadering vermijdt overstatement en sluit aan bij de stedelijke schaal en het ritme van de straat. Door de inplanting in de schil van het bouwblok wordt de stedelijke structuur niet alleen gerespecteerd, maar ook versterkt. Belangrijk is dat **de open ruimte in de kern van het bouwblok** niet wordt ingenomen, maar juist geactiveerd en vergroend. Dit deel van het perceel, dat momenteel volledig verhard is, zal worden onthard en ingericht als een kwalitatieve, **natuurlijk groene tuin**. Deze ingreep verhoogt de ecologische waarde, draagt bij aan biodiversiteit en helpt het urban heat island-effect te beperken. De gerooide bomen op de voorbouwlijn worden gecompenseerd binnen deze nieuwe tuin, zoals opgenomen in de bijzondere voorwaarden, waardoor het verlies aan groen niet alleen gecompenseerd, maar zelfs kwalitatief verbeterd wordt. De groene invulling draagt bij aan het collectief gebruik van de nieuwe bewoners en de leefkwaliteit van de buurt.

Kortom, het ontwerp is afgestemd op de bestaande stedelijke context en draagt bij aan een duurzame, inclusieve en ruimtelijk verantwoorde stadsontwikkeling.

- **De impact op daglichttoetreding, inkijk en het ingesloten gevoel** van de directe omgeving werd specifiek onderzocht en bijgestuurd door de stadsdiensten, met

bijzondere aandacht voor de hoek van het bouwblok waar de nabijheid tot bestaande woningen het grootst is.

Hoewel er bezorgdheden leven over het ingesloten gevoel, is het belangrijk te erkennen dat dergelijke aspecten eigen zijn aan wonen in een dense stedelijke binnenstad. Binnen deze context wordt gezocht naar een evenwicht tussen stedelijke verdichting en leefkwaliteit, waarbij het ontwerp bewust inzet op buffering, groenvoorziening en visuele openheid om het ruimtelijk comfort te waarborgen.

De afstand van voorliggend gebouw tot de perceelsgrenzen werd waar mogelijk gemaximaliseerd en de oriëntatie van ramen en terrassen werd zodanig gekozen dat directe inkijk in privéruimtes van omliggende woningen tot een minimum wordt herleid. De geplande terrassen zijn gericht op de gemeenschappelijke tuinzone en niet op de achterliggende tuinen of leefruimtes van de burens.

De bouwdiepte van het project is bovendien beperkter dan die van de rechter aanpalende woning, waardoor de visuele impact en schaduwwerking aan die zijde beperkt blijven. Aan de linkerzijde, ter hoogte van de hoek van het bouwblok, wordt extra afstand gecreëerd tussen de terrassen en de perceelsgrenzen door de toepassing van groendaken, die niet alleen visuele buffering bieden, maar ook bijdragen aan de ecologische waarde van het project.

Daarnaast draagt de ontharding van het perceel en de aanleg van een natuurlijk groene tuin bij aan een open, ademende ruimte in de kern van het bouwblok, wat het ruimtelijk comfort en de beleving van openheid versterkt. Deze groene invulling fungeert als buffer en draagt bij aan een gevoel van rust en visuele afscherming.

- Ook op het vlak van **brandveiligheid** werden de plannen grondig geanalyseerd. De brandweer heeft het dossier zorgvuldig beoordeeld en een voorwaardelijk gunstig advies toegevoegd, waarmee wordt bevestigd dat de geplande opstelling voldoet aan de geldende veiligheidsnormen, mits naleving van de gestelde voorwaarden.
- **De sociale context** van dit project toont aan dat het gaat om een kleinschalige ontwikkeling van 12 sociale huurwoningen, die aansluit bij de evenwichtige spreiding van sociale huisvesting over de stad Gent. De binnenstad is een sociaaleconomisch voldoende robuuste omgeving om dit project te dragen. Meer nog, het vormt een kwalitatief tegengewicht tegen de gentrificatie die zich in de binnenstad manifesteert en draagt actief bij aan een inclusieve en diverse woonomgeving.
- Ten slotte wordt de bezorgdheid over **de cumulatieve druk op de buurt** erkend, maar moet genuanceerd worden. Stedelijke omgevingen evolueren voortdurend en mobiliteitswijzigingen, nieuwe woonprojecten en geplande voorzieningen zoals scholen maken deel uit van een bredere stedelijke dynamiek. Binnen die context is het essentieel dat elk project afzonderlijk wordt beoordeeld op zijn schaal, impact en meerwaarde. Dit specifieke project is kleinschalig, zorgvuldig ontworpen en afgestemd op de omgeving, en draagt bij aan een kwalitatieve invulling van het perceel zonder disproportionele belasting van de buurt.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Woonkwaliteit, impact op de omgeving en integratie in bestaand stedelijk weefsel

Het voorgestelde project voldoet aan de principes van goede ruimtelijke ordening doordat het op een zorgvuldige en evenwichtige manier inspeelt op de woonkwaliteit, de impact op de omgeving en de integratie in het bestaande stedelijke weefsel:

- Algemeen getuigt voorliggende aanvraag van een zorgvuldige **ruimtelijke benadering**, met een doordachte inplanting en volumewerking die afgestemd is op de context van de omgeving.

Het gabarit van het gebouw past zich hoofdzakelijk in binnen het gabarit van de aanpalende bebouwing, waardoor het bouwvolume harmonieus opgaat in het bestaande straatbeeld. De terrassen zijn gericht op de gemeenschappelijke tuinzone en niet op de achterliggende woningen, waardoor privacyverlies en inkijk tot een minimum worden herleid. Aan de linkerkant van het perceel wordt extra afstand gecreëerd tussen de terrassen en de perceelsgrenzen door de toepassing van groendaken, wat het ruimtelijk comfort versterkt. De ontharding van het perceel en de aanleg van een kwalitatieve, natuurlijk groene tuin zorgen bovendien voor een open, ademende ruimte in de kern van het bouwblok, wat bijdraagt aan rust, visuele buffering en ecologische meerwaarde.

- Het biedt toekomstige bewoners een grote **woonkwaliteit**.

Elk appartement geniet van voldoende daglicht, privacy en uitzicht op groen. De collectieve tuinzone biedt niet alleen een aangename buitenruimte, maar stimuleert ook ontmoeting en sociale cohesie. De sobere en rationele architectuur zorgt voor een rustige woonomgeving zonder visuele drukte, terwijl de beperkte schaal van het project een menselijke maat garandeert. De woningen zijn ontworpen met aandacht voor leefbaarheid, functionaliteit en comfort, wat zich vertaalt in kwalitatieve woonunits die beantwoorden aan hedendaagse normen en verwachtingen.

- De **impact op de omgeving** werd grondig onderzocht, beoordeeld en bijgestuurd door de stadsdiensten, met bijzondere aandacht voor daglichttoetreding en inkijk op aanpalenden. Het gaat om een kleinschalig project van 12 sociale huurwoningen, dat past binnen de stedelijke dynamiek van Gent. De binnenstad is sociaal-economisch robuust genoeg om dit project te dragen, en het biedt een kwalitatief tegengewicht tegen de gentrificatie die zich in het centrum manifesteert.
- De **integratie in de omgeving** is verzekerd door een architecturale benadering die bewust sober en rationeel is opgevat. Het ontwerp sluit aan bij de diverse bouwstijlen, periodes en typologieën in de buurt, zonder visuele dominantie of stilistische breuk. Door de inplanting in de schil van het bouwblok wordt de stedelijke structuur gerespecteerd en versterkt. De open ruimte in de kern van het bouwblok wordt niet ingenomen, maar geactiveerd en vergroend, wat de ruimtelijke kwaliteit en het collectief gebruik ten goede komt.

Conclusie: Voorliggende aanvraag wordt beoordeeld als een kwalitatieve stadsontwikkeling waarbij woonkwaliteit, respect voor de omgeving en ruimtelijke integratie hand in hand gaan. Het biedt nieuwe bewoners een comfortabele, groene en goed ingebedde woonomgeving in het hart van de stad.

Het rooien van 2 bomen

De aanvraag betreft het rooien van 2 bomen (stamomtrek 62 cm en 32 cm) gesitueerd ter hoogte van de rooilijn in een grotendeels verharde ondergrond.

Omwillen van de inplanting op de rooilijn hebben deze bomen een beperkte toekomstwaarde. Daarom wordt het rooien van deze bomen gunstig geadviseerd mits de heraanplanting van minimaal 2 hoogstammige bomen (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, op een afstand van tenminste 2 m van de perceelsgrens. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Mobiliteitstoets

Programma

Het project voorziet in de realisatie van een meergezinswoning met 12 woonentiteiten, goed geïntegreerd in het stedelijk weefsel binnen de R40.

Ontsluiting en bereikbaarheid van het perceel

1. Zachte weggebruiker (voetganger en fietser)

Het perceel is uitstekend ontsloten voor zachte weggebruikers. De Ham en omliggende straten beschikken over veilige, goed onderhouden trottoirs en maken deel uit van een verkeersluwe zone binnen het Gentse circulatieplan. Fietzers kunnen gebruikmaken van het fijnmazige fietsnetwerk met directe verbindingen naar het centrum, Dampoortstation en andere stadsdelen. Nabij het perceel zijn er diverse fietsvoorzieningen, waaronder stallingen en fietssuggestiestroken.

2. Openbaar vervoer

Op wandelafstand bevinden zich meerdere haltes van De Lijn, met frequente tram- en busverbindingen richting Gent-Dampoort, Gent-Sint-Pieters en andere stadsdelen. De nabijheid van het openbaar vervoer maakt het project goed bereikbaar zonder afhankelijkheid van de auto, wat bijdraagt aan duurzame mobiliteit.

3. Gemotoriseerd verkeer

Het perceel is bereikbaar via de R40 en lokale straten, maar ligt binnen een zone waar doorgaand verkeer wordt ontmoedigd. De circulatie is afgestemd op bestemmingsverkeer, wat de leefbaarheid verhoogt. Door de beperkte schaal van het project is de impact op het autoverkeer minimaal.

4. Deelmobiliteit en multimodale alternatieven

In de directe omgeving zijn er verschillende deelwagens beschikbaar via autodeelplatformen. Dit biedt bewoners een flexibel alternatief voor privébezit van een wagen. Daarnaast zijn er multimodale knooppunten in de buurt, zoals park & bike en park & walk, die duurzame verplaatsingen stimuleren.

Parkeervereisten

Autoparkeren

Volgens het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geldt voor sociale woonprojecten pas een verplichting tot het voorzien van autoparkeerplaatsen op eigen terrein vanaf 25 woonentiteiten. Aangezien dit project slechts 12 woonentiteiten omvat, is geen autoparkeren op eigen terrein vereist. Dit sluit aan bij het stedelijk beleid dat inzet op autoluwe woonomgevingen en het beperken van verharding ten voordele van groen en leefkwaliteit.

Fietsparkeren

Voor fietsen geldt de norm van één fietsparkeerplaats per slaapkamer. Het project voorziet in totaal 28 slaapkamers en zal dus ook 28 volwaardige fietsparkeerplaatsen op eigen terrein moeten voorzien. In totaal worden 34 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 2 parkeerplaatsen specifiek voor buitenmaatse fietsen. De inrichting van de collectieve fietsruimte voldoet aan de voorschriften van de Stad Gent.

De fietsenberging wordt direct ontsloten met de openbare weg via een naar binnen opendraaiende deur. Deze deur heeft een breedte van circa 1m14, wat eerder beperkt is voor een vlotte toegang, zeker voor buitenmaatse fietsen. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen om de breedte van deze deur te vergroten tot minimaal 1m40. Een vlotte toegankelijkheid van dergelijke fietsenbergingen is immers primordiaal voor het intensief en correct gebruik ervan, en stimuleert actief het gebruik van zachte vervoersmodi in de stad.

Conclusie

Deze mobiliteitstoets toont aan dat voorliggend project op een verantwoorde en duurzame manier wordt ontsloten, met bijzondere aandacht voor de zachte weggebruiker, minimale impact op gemotoriseerd verkeer en een correcte invulling van de parkeervereisten. Het ontwerp sluit aan bij de stedelijke mobiliteitsvisie van Gent en draagt bij aan een leefbare, toegankelijke en toekomstgerichte stadsontwikkeling.

De mobiliteitstoets wordt daarom **voorwaardelijk gunstig geëvalueerd**.

Bijzondere voorwaarde: De breedte van de toegangsdeur naar de fietsenberging dient minstens 1m40 te zijn.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlarem II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2019).

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 4 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 3,3 verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 14m³/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 31 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de RWA-leiding die uitmondt in het Handelsdok.

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

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

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

Stap 1 beperken en retourneren

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

- het merk en serienummer

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

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

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

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

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

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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

Stap 2 hergebruik

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

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerken>.

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

Stap 3 lozen op waterloop

Binnen een afstand van 200 m van de locatie waar de bemalingspomp opgesteld zal worden, bevindt zich het Handelsdok. Het bemalingswater zal geloosd worden in de RWA-riolering die uitmondt in het Handelsdok.

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

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bodem/grondwaterverontreiniging

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

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft. Tevens wordt niet verwacht dat concentraties van aanwezige verontreinigingen de vigerende normen zullen overschrijden.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Aspect geluid

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

Aspect fauna en flora

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Op het eigen terrein staan enkele grotere bomen.

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

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

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt geakteerd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Het betreft een peilgestuurde filterbemaling tot een maximale bemalingsdiepte van 3,3m-mv, indien noodzakelijk aangevuld met open bemaling, in het kader van het plaatsen van regenwaterputten en septische putten tijdens de bouw van de 12 sociale woningen. Er wordt verwezen naar de bemalingsstudie. De duur van de bemaling wordt geschat op 4 weken. Nieuw	211 m ³

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025070471_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 12 sociale woonentiteiten, een fietsenstalling en het rooien van bomen + het exploiteren van een bronbemaling ikv bouwproject aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Ham , 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Geakteerde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Het betreft een peilgestuurde filterbemaling tot een maximale bemalingsdiepte van 3,3m-mv, indien noodzakelijk aangevuld met open bemaling, in het kader van het plaatsen van regenwaterputten en septische putten tijdens de bouw van de 12 sociale woningen. Er wordt verwezen naar de bemalingsstudie. De duur van de bemaling wordt geschat op 4 weken. Nieuw	211 m ³

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Voorwaarden volgens uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 augustus 2025 met kenmerk 027537-006/PV/2025).

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 augustus 2025 onder ref. 5000106818 moet strikt nageleefd worden.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 5 augustus 2025 moet strikt nageleefd worden.

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 28 juli 2025 onder ref. JMS 655210 moet strikt nageleefd worden.

Compensatie voor het rooien van 2 bomen

De heraanplanting van minimaal 2 hoogstammige bomen (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, op een afstand van tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Breedte toegangsdeur fietsenberging

De breedte van de toegangsdeur naar de fietsenberging dient minstens 1m40 te zijn.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

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

Openbaar domein

Opbouw

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

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

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

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

Constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Oprit

De bestaande oprit zal verwijderd worden, zie opmerkingen.

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

TERMIJN

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

Bemalingscascade

- De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling
- Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.
Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>
De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

Wateroverlast

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

Fauna en flora

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

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Sloop

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de

rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

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

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

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

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

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

Voor het eventueel tijdelijk wegnemen van het vrije aanplakbord dat bevestigd is aan de gevel, moet contact worden opgenomen met preventieambtenaar Mevrouw Sandra Rottiers, Dienst Preventie voor Veiligheid, Sint-Michielsplein 9, 9000 Gent, mail: preventievoorveiligheid@stad.gent. Of met de post; Dienst Preventie voor Veiligheid, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dienst zal het aanplakbord laten verwijderen en eventueel terugplaatsen na de voltooiing van de werken.

Huisnummering

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

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

IIOA – bemaling

Webapplicatie DOV

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

1. het merk en serienummer;

2. het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;

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

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

Peilsturing

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling te gebeuren. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

Geluid

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

Fauna en flora

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08956 - OMV_2024070471 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 12 sociale woonentiteiten, een fietsenstalling en het rooien van bomen + het exploiteren van een bronbemaling ikv bouwproject - met openbaar onderzoek - Ham, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024070471

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_T_N_04.pdf	Q0XEKLiEVMcp1RXAq4Es/w==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_T_N_03.pdf	l3GVTD4sdsWG2CFr4/vCzw==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_T_N_02.pdf	uW/mcqM66CQhJvO14EQQ5Q==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_T_B_04.pdf	3VjPs12VnZ0SQqsJOnFzKw==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_T_B_03.pdf	ltax5BmoTBSNSyZnPEwtoQ==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_T_B_02.pdf	gxT20f8c+99p/JHWO80Vkw==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_S_N_18.pdf	AERubh890L49ZFfgJg0tcg==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_S_N_17.pdf	NICwETvhu37/peYwaj2loA==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_S_N_16.pdf	GdKBeVtbFN4TuvO+pQlZAw==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_S_N_15.pdf	3Mug1wUIDxTgfEN6YilVJQ==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_P_N_10.pdf	P5rto2qJj/JhYJLKnqZ2uA==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_P_N_09.pdf	dwE/O0Xx/1/6rILdmDk3Ew==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_P_N_08.pdf	00peeczb0RUWKFc+bzqUbQ==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_P_N_07.pdf	r0ezK3ilpOKTK/xWUBO8og==

BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_P_N_06.pdf	oTBoCqHs0vOClcJmMI0wWg==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_P_N_05.pdf	bhC11fqBiM8cU23CztNTzQ==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_L_N_21.pdf	mNqDxJquf5kvUMBYBmfunQ==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_L_N_20.pdf	3V6BU7ka6frleJG0a27Oyw==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_L_N_19.pdf	/LdELTfQSYdUamOMkFUUA==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_I_N_01.pdf	y5j1XQX1xTNcE+uR8S0HxA==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_I_B_01.pdf	RwMT+yfrqCJKNdLFFYVa8g==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_G_N_14.pdf	Fxct9Y8wlxT50gQEfNECwA==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_G_N_13.pdf	4CkFcFvTUnVBubwfCJG49Q==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_G_N_12.pdf	hxXUFO6rymmuVmqJmFIGVA==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_G_N_11.pdf	cUVRkslkzTSeKrsFivD3IA==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_G_B_06.pdf	KrpQbl+fb4K0WOv862QvPw==
BA_Bouwen 12 sociale huurwoningen-HAM_G_B_05.pdf	MrE4OyO4rIRjWqasUHaxrg==