



2025_CBS_09593 OMV_2025029664 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 3 eengezinswoningen met gemeenschappelijke ondergrondse parkeerkelder voor 31 parkeerplaatsen en het exploiteren van een bemaling - zonder openbaar onderzoek - Wolfputstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

UNICAS NV met als contactadres Kerkstraat 38, 1755 Pajottegem heeft een aanvraag (OMV_2025029664) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 mei 2025.

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

- Onderwerp: het oprichten van 3 eengezinswoningen met gemeenschappelijke ondergrondse parkeerkelder voor 31 parkeerplaatsen en het exploiteren van een bemaling
- Adres: Wolfputstraat zn, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 240K2, 369P, 371M, 371N, 375W en 376K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 september 2025.
De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het bouwen van drie nieuwe eengezinswoningen (type rijwoningen) op een braakliggend terrein binnen de recent goedgekeurde verkaveling (OMV_2023056325), gelegen langs de Wolfputstraat te Oostakker.

De woningen worden ingeplant boven op een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage, die ook deel uitmaakt van deze aanvraag en plaats biedt aan 31 parkeerplaatsen ten dienste van de volledige verkaveling. De bovengrondse volumes sluiten aan bij de rooilijn en vormen samen een aaneengesloten geheel binnen een autoluwe woonwijk met grondgebonden woningen.

Elke woning telt twee bouwlagen onder een plat dak en beschikt over een private tuin, deels ingericht op het groendak van de ondergrondse parkeergarage. De gevels worden uitgewerkt in een genuanceerde baksteen in combinatie met houten accenten voor de bijgebouwen en bergingen. Per woning wordt een afzonderlijke tuin- en fietsenberging voorzien op het gelijkvloers.

De ondergrondse parkeergarage is toegankelijk via de nieuwe verkavelingsweg met aansluiting op de Wolfputstraat.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft een tijdelijke bemaling, noodzakelijk voor de uitvoering van bouwkundige werken. De bemaling is nodig voor de aanleg van een kelderverdieping en een liftput.

Het aangevraagde te onttrekken netto volume bedraagt max. 177.550 m³ en het dagdebiet bedraagt max 1.200 m³/dag. De duurtijd van de bemaling wordt ingeschat op 8 maanden. Het grondwaterpeil dient verlaagd te worden tot maximum 4,35 m-mv voor de kelder en tot maximum 5,75 m-mv voor de liftput. De rubriek 53.2.2°b) (klasse 2) is van toepassing.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van	177550 m ³

	de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld Het te verwachten bemalingsdebiet werd berekend door middel van een simulatie van de bemaling in een grondwatermodel. Het maximaal debiet bedraagt 50 m ³ /u. De benodigde verlaging zal bereikt worden met een gravitaire filterbemaling. De lokaal diepere bemaling voor de liftput wordt uitgevoerd met een lokaal filterkader, geplaatst vanuit de uitgegraven kelder. klasse 2 Nieuw	
--	---	--

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Artikel: artikel 5.53.6.1.6 – bemonstering en analyse bemalingswater

Omschrijving:

Er wordt een afwijking van artikel 5.53.6.1.6 van Vlarem II gevraagd om het bemalingswater niet te moeten bemonsteren en analyseren voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie).

Motivatie:

Er werden reeds analyses uitgevoerd op verschillende peilbuizen die zich ter hoogte van en in de onmiddellijke omgeving van de geplande bemaling bevinden in het kader van het OBO, uitgevoerd op de site in 2019. Daarnaast is de lozing van het bemalingswater niet ingedeeld in rubriek 3.8 gezien er in deze peilbuizen geen concentraties boven de toetsingswaarde werden aangetroffen. Er wordt bijgevolg geacht dat er voldoende informatie beschikbaar is over de kwaliteit van het bemalingswater. Er werd door de VMM in het 'FAQ-beleidsforum grondwatertrein' (zie bijlage, vragen 2.42, 2.87 en 2.88) gesteld dat deze bijstelling kan aangevraagd worden indien er sprake is van een OBO waar geen grondwaterverontreiniging werd vastgesteld. De ouderdom van het OBO is hierbij van geen belang.

Voorstel:

Bemalingswater dient niet bemonsterd en geanalyseerd te worden na schoonpompen van de bemalingsinstallatie

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn relevant voor deze aanvraag:

Omgevingsvergunningen

* Op 21/11/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van nieuw openbaar domein dat aansluit op de bestaande weg n.a.v. goedgekeurde verkaveling (OMV_2024066888).

* Op 07/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 34 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen en een ondergrondse parkeergarage (OMV_2023056325). (2023 OO 543/00)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 10 oktober 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend, naar aanleiding van een ongunstig advies van het Mobiliteitsbedrijf. Dit ongunstig advies werd in de nieuwe projectinhoudsversie (PIV 5) rechtgetrokken, waardoor op 15 oktober 2025 het wijzigingsverzoek werd aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 14 oktober 2025:

Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden. Er zijn in de buurt geen beschermde gebieden of vegetatie welke schade zou kunnen ondervinden van de geplande bemaling.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 22 oktober 2025 onder ref. OVL-05878-A:

VMM adviseert ongunstig op de gevraagde afwijking op art. 5.53.6.1.6 van VLAREM II.

Gelet op het voorgaande wordt een deels gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 8 maanden vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 1 200 m³/dag en een max. te onttrekken volume 177 550 m³ uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,75 m-mv voor een project gelegen aan Wolfputstraat te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- Het bemalingswater moet, indien de kwaliteit voldoet aan het normenkader voor infiltratie van bemalingswater (art. 5.53.6.1.3§2 van VLAREM II) of evt. vergunde afwijkingen hierop, maximaal geïnfiltreerd worden in (een) evt. nog aan te leggen (tijdelijke) infiltratievoorziening(en) en/of retourputten.*

Geen tijdig advies van **Polder Moervaart en Zuidlede**. De adviesvraag is verstuurd op 2 september 2025. Op 23 oktober 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2023 OO 543/00 van 7 december 2023). De aanvraag heeft betrekking op lot 32. De zonering volgens deze verkaveling is 'Projectzone Grondgebonden woningen & ondergrondse parkeergarage'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de 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, met uitzondering van volgend punt:

- **Art. 2.7: uitsprongen boven de openbare weg:** van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn. Echter wordt in het ontwerp ter hoogte van de circulatieruimte van en naar de ondergrondse parking een luifel voorzien van 0,60 m breed (voorbij de rooilijn). Tevens draait de deur open voorbij de rooilijn. Dit is strijdig met het algemeen bouwreglement.

De luifel boven de ingang van de ondergrondse parking is uit de vergunning te sluiten (voldoet niet aan het Algemeen Bouwreglement), de draairichting van de deur is aan te passen (zie bijzondere voorwaarden).

Gewestelijke verordening hemelwater

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

5.4. Uitgeruste weg

Het project is gekoppeld aan de aanleg van een nieuwe openbare weg, waarvoor een omgevingsvergunning werd verleend onder referentie OMV_2024066888. De vergunning voor de aanleg van de centrale wegenis werd op 21 november 2024 afgeleverd in het kader van de verkavelingsvergunning OMV_2023056325 (kenmerk 2023 OO 543/00). De betrokken openbare weg werd tot op heden nog niet aangelegd.

Overeenkomstig artikel 4.3.5 §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan in het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Dit belet niet dat de vergunningverlenende overheid moet voorkomen dat onleefbare toestanden mogelijk gemaakt worden ten gevolge van omgevingsvergunningen die op basis van artikel 4.3.5.§3 Codex verleend worden.

Daarom kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen. We opteren ervoor om de

waarborgregeling die is opgenomen in Last 4 van de **verkavelingsvergunning OMV_2023056325**, hier over te nemen.

Voor de aanleg van deze wegenis dient een technisch dossier overgemaakt te worden aan de Dienst Wegen-, Bruggen en Waterlopen. Pas na de uitvoering (en voorlopige oplevering) van de wegen- en rioleringswerken palend aan de te bebouwen loten kunnen de betreffende woningen in gebruik genomen worden.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede en in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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).
- De toegang van de verkaveling (Wolfputstraat) is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- De toegang van de verkaveling (Wolfputstraat) is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- De toegang van de verkaveling (Wolfputstraat) is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein 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.

Het hemelwater afkomstig van de platte daken en terrassen van de drie woningen wordt opgevangen in individuele hemelwaterputten van 7.500 liter per woning, wat resulteert in een totaal buffervolume van 22.500 liter. Het opgevangen water wordt hergebruikt voor huishoudelijke toepassingen zoals het spoelen van toiletten, de wasmachine, schoonmaak en de buitenkraan.

Het groendak boven de ondergrondse parkeergarage wordt rechtstreeks aangesloten op de bovengrondse infiltratievoorziening. Dit groendak heeft een waterbergende capaciteit en wordt voor 50% meegerekend in de berekening van de infiltratievoorziening.

De totale afwaterende oppervlakte bedraagt 559 m². Rekening houdend met de reductie op basis van de infiltratiecapaciteit van het groendak, werd een netto te infiltreren oppervlakte van 339,25 m² weerhouden. Op basis daarvan is een infiltratievolume van 11.195 liter vereist.

Er wordt voorzien in een wadi met een diepte van 80 cm, een buffervolume van circa 16.340 liter en een infiltratieoppervlakte van ongeveer 91 m², gelegen naast het perceel binnen de verkaveling. Hierop worden de overlopen van de hemelwaterputten, de groendaken en de inrit van de parkeergarage aangesloten.

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.

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.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

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.

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

Het bemalingswater wordt geloosd in de RWA-riolering van de Wolfputstraat die uitmondt in het Sifferdok.

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 melding 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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

Verder bezitten de woningen voldoende woonkwaliteit en worden deze afgewerkt met kwalitatieve materialen.

Elke woning wordt voorzien van een fietsenberging die voldoende ruim is om fietsen overdekt en afgesloten te kunnen opbergen. De fietsenbergingen zijn vlot bereikbaar vanaf elke woonentiteit. Er wordt voldaan aan de minimale oppervlaktevereisten zoals in het algemeen bouwreglement vereist.

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 10 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 4,35 m verlaagd voor de algemene uitgraving en 5,75 m voor de liftput. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 1.200 m³/dag. De

duur van de bemaling wordt ingeschat op 8 maanden. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de RWA-leiding van de Wolfputstraat die uitmondt in het Sifferdok.

Hydrogeologie

Op de site werden sonderingen uitgevoerd en boringen die zijn omgevormd tot peilbuizen.

Op basis van het grondonderzoek wordt de ondergrond als volgt ingeschat in de bemalingsnota:

- Bovenaan komt een leemhoudende zandlaag voor met een dikte van ca. 13 m (L1). Op de sonderingen op de site zijn op variabele diepte lemige stoorlagen op te merken. Vooral aan het maaiveld komt op sommige sonderingen een eerder slappe toplaag voor (L1a). L1 is van quartaire oorsprong, de basis bevindt zich rond -5,0 mTAW.
- Een zandhoudende leemlaag van quartaire oorsprong (L2). Deze leemlaag heeft een dikte van ca. 2,5 m.
- Hieronder komt een quartaire, goed doorlatende zandlaag met grind voor (L3). Volgens de H3D-ondergrondmodellen heeft L3 een dikte van ca. 5,0 m en komt de basis van het Quartair voor op een niveau van ca. -12,5 mTAW.
- Hieronder komen de matig goed doorlatende tertiaire zanden van Lede, Oedelem en Vlierzele voor (L4). Nog dieper sluit het Kleiig Zand van Pittem (L5) de freatische aquifer af op een niveau van ca. -35 mTAW.

Op de site zijn drie peilbuizen aanwezig die tussen oktober 2022 en maart 2025 meermaals zijn opgemeten. Het grondwaterpeil fluctueert doorheen het jaar tussen ca. +6,0 mTAW en +6,9 mTAW.

In de bemalingsnota wordt gerekend met het winterpeil van +6,9 mTAW als het grondwaterniveau in rust.

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een bemaling met gravitaire filters, aangezet op een diepte van ca. 10 m-mv in de Quartaire zandlagen. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal werd berekend (numeriek, Moflow) en bedraagt max. ca. 940 m.

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

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

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

Stap 1 beperken en retourneren

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend

boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer

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

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

In de aanvraag wordt aangegeven dat herinfiltratie moeilijk haalbaar is. Naast de bemalingszone bevindt zich nog voldoende open terrein binnen de grenzen van de IIOA. VMM is van mening dat het bemalingswater maximaal moet geïnfiltreerd worden in (een) evt. nog aan te leggen (tijdelijke) infiltratievoorziening(en). Dit wordt, conform het advies van de VMM, opgenomen als bijzondere voorwaarde

.
Het bemalingswater dat niet opnieuw in de ondergrond kan gebracht worden, kan geloosd worden op de nabijgelegen RWA.

Stap 2 hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Stap 3 lozen op waterloop

Binnen een afstand van 200 m van de locatie waar de bemalingspomp opgesteld zal worden, bevindt zich het Sifferdok.

Het bemalingswater moet, indien de kwaliteit voldoet aan het normenkader voor infiltratie van bemalingswater (art. 5.53.6.1.3§2 van VLAREM II), maximaal geïnfiltreerd worden in (een) evt. nog aan te leggen (tijdelijke) infiltratievoorziening(en) en/of retourputten. Het bemalingswater dat niet opnieuw in de ondergrond kan gebracht worden, kan geloosd worden op de nabijgelegen RWA riolering die uitmondt in het Sifferdok.

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.

De bemaling is gelegen op OVAM-dossiers 88611. Er werden in januari 2019 stalen genomen in drie peilbuizen en geanalyseerd op SAP.

Bij bemalingen die gelegen zijn op of nabij (20 m) een perceel dat een risicogrond is, waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor een schadegeval gekend is, of waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone), moet de kwaliteit van het bemalingswater geanalyseerd worden na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsfilters, of in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de aanleg van de bemaling (art. 5.53.6.1.6 van VLAREM II).

Het perceel waarop de bemaling plaatsvindt is zo een risicolocatie waardoor er een analyse moet gebeuren. Hierop (art. 5.53.6.1.6 van VLAREM II) wordt een afwijking gevraagd. VMM is van mening dat deze afwijking niet kan verleend worden aangezien de uitgevoerde analyses reeds meer dan 3 jaar oud zijn.

Het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd overeenkomstig artikel 5.53.6.1.6 van Vlarem II. De bemaling mag pas opgestart worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting ten gevolge van de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen ten gevolge van de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Verdroging

De geplande bemalingen zijn niet gelegen in een beschermingszone rond een drinkwaterwinning, noch in de nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied.

Lozen bemalingswater

Volgens de aanvraag bevat het bemalingswater dat geloosd wordt geen gevaarlijke stoffen in concentraties die hoger zijn dan de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II (uitzondering a)

De lozing moet voldoen aan de milieuvorwaarden voor niet-ingedeelde lozingen van bemalingswater opgenomen in hoofdstuk 6.2 van Vlarem II en aan de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.53 van Vlarem II.

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 droogttrekken 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.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld Het te verwachten bemalingsdebiet werd berekend door middel van een simulatie van de bemaling in een grondwatermodel. Het maximaal debiet bedraagt 50 m ³ /u. De benodigde verlaging zal bereikt worden met een gravitaire filterbemaling. De lokaal diepere bemaling voor de liftput wordt uitgevoerd met een lokaal filterkader, geplaatst vanuit de uitgegraven kelder. Nieuw	177550 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_2025029664 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten van 3 eengezinswoningen met gemeenschappelijke ondergrondse parkeerkelder voor 31 parkeerplaatsen en het exploiteren van een bemaling aan UNICAS nv (O.N.:0423165072) gelegen te Wolfputstraat , 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld Het te verwachten bemalingsdebiet werd berekend door middel van een simulatie van de bemaling in een grondwatermodel. Het maximaal debiet bedraagt 50 m ³ /u. De benodigde verlaging zal bereikt worden met een gravitaire filterbemaling. De lokaal diepere bemaling voor de liftput wordt uitgevoerd met een lokaal filterkader, geplaatst vanuit de uitgegraven kelder. Nieuw	177550 m ³

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning voor de bemaling wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. 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 vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen, conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet, wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

VMM:

De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM (advies van 22 oktober 2025 met kenmerk OVL-05878-A) moeten strikt nageleefd worden.

Voldoende uitgeruste weg:

De woningen/ondergrondse parking mogen pas in gebruik genomen worden als de riolering en wegenis afgewerkt en opgeleverd 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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Regenwaterpijpen op de straatgevels moeten in de gevel worden ingewerkt en dienen binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

Sloop:

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

Peilen:

De peilen van de openbare wegenis binnen het technisch dossier, dat nog dient aangepast te worden aan de opmerkingen en voorwaarden van Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (momenteel niet goedgekeurd), zullen bindend zijn. De aanpalende gebouwen zullen zich hierop moeten richten. Dit wil zeggen dat er mogelijks met verschillende vloerpassen gewerkt dient te worden.

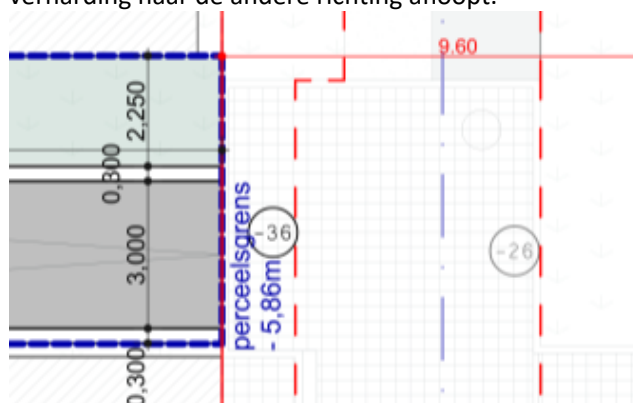
Het is niet toegestaan om het openbaar domein af te laten wateren richting de parking of de private percelen.

De vloerpassen opgenomen in deze aanvraag kunnen in geen geval aanleiding geven tot wijzigingen in het technisch dossier.

- De peilen die voorzien zijn in deze aanvraag komen niet overeen met de omgevingsaanvraag van het openbaar domein, het technisch dossier hiervoor werd afgekeurd. De vloerpassen dienen afgestemd te worden op het toekomstig openbaar domein. De plannen vermelden geen TAW-peilen. Het lijkt onwaarschijnlijk dat de woningen met eenzelfde vloerpas uitgevoerd kunnen worden. Er worden geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.



- Het openbaar domein thv de inrit van de ondergrondse parking helt af in de richting van de garage. Dit komt niet overeen met het plan van het openbaar domein waarbij de verharding naar de andere richting afloopt.



Toegangen:

De verharding thv de fietsenberging van woning 32B is te beperken tot max. 1,5m breedte.

De luifel boven de ingang van de ondergrondse parking is uit de vergunning te sluiten (voldoet niet aan het Algemeen Bouwreglement), de draairichting van de deur is aan te passen (zie ook voorwaarden: "Constructieve uitsprong" en "Opendraaiende elementen over openbaar domein").

Elke woning dient voorzien te worden van een individuele vloerpas die afgestemd is op de peilen van het openbaar domein. Om als woning te voldoen aan de integraal toegankelijkheid wordt er gerekend met een opstap van 2 cm. De maaiveldpeilen van de wegen zijn bindend.

Elk lot krijgt één toegangspad van 1,5 m breed (breedte voor integraal toegankelijkheid). Deze dienen aangelegd te worden in de standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 8.

Constructieve uitsprong:

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

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm 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.

De luifel van de ondergrondse parkeergarage is aan te passen, deze springt nu 0,6m uit op een hoogte van 2,3m.

Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het 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% tot max. 4% richting de as van de straat. De peilen van de 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.

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

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte:

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

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

Opendraaiende elementen over openbaar domein:

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

Branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruitgeschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

Helling ondergrondse parking:

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

Scheiding openbaar/privé:

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

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

Privaat binnengebied (boven de ondergrondse parking):

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....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het 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.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:**Bemalingscascade**

Het bemalingswater moet, indien de kwaliteit voldoet aan het normenkader voor infiltratie van bemalingswater (art. 5.53.6.1.3§2 van VLAREM II), maximaal geïnfiltreerd worden in (een) evt. nog aan te leggen (tijdelijke) infiltratievoorziening(en) en/of retourputten. Het bemalingswater

dat niet opnieuw in de ondergrond kan gebracht worden, kan geloosd worden op de nabijgelegen RWA riolering die uitmondt in het Sifferdok.

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.

Wateroverlast

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

Bemonstering en analyse bemalingswater

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

Aspect 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.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

STEDENBOUWKUNDIGE OPMERKINGEN

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

Afwatering van inpandige en uitpandige terrassen:

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Private leidingen op openbaar domein:

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Bermen:

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.

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.

Ondergrondse parkeergarage:

Het is wenselijk dat aan de helling voor de ondergrondse parkeergarage een systeem wordt voorzien die het in- en uitrijden van verkeer van elkaar afscheidt. Dat kan bijvoorbeeld met tweekleurige verkeerslichten.

OPMERKINGEN MILIEU

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.

Hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.

Geluid

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn 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 vervul bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

De 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_09593 - OMV_2025029664 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 3 eengezinswoningen met gemeenschappelijke ondergrondse parkeerkelder voor 31 parkeerplaatsen en het exploiteren van een bemaling - zonder openbaar onderzoek - Wolfputstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025029664

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_UNIO_G_N_VG_Voorgevel lot 32.pdf	TCfjooG0HVqJi5BI3opSBg==
BA_UNIO_G_N_AG_Achtergevel lot 32.pdf	8QJ4K7uPikdBD5QvWIQdcg==
BA_UNIO_G_N_LG_Linkergevel lot 32.pdf	AX9Rx0mm7QliKe9VTTgZbw==
BA_UNIO_G_N_RG_Rechtergevel lot 32.pdf	myuAulp5Tl5oczlc16YbiQ==
BA_UNIO_I_B_INP_Inplantingsplan.pdf	qPmCcMbv6zbhySFeflI3fw==
BA_UNIO_I_N_INP_Inplantingsplan met rooilijnen.pdf	KXH5A05M/8vGvHIAt5Qtkw==
BA_UNIO_I_N_INP_Inplantingsplan.pdf	6DK45x3VJQAF1lp915U1Dg==
BA_UNIO_L_N_LEG_Legende.pdf	EfL3vbn/wJJ/+pcRVRfPaA==
BA_UNIO_P_N_-1_Ondergrond.pdf	Ud/iy56o5YLailhtI26k2A==
BA_UNIO_P_N_-1_Rioleringsplan.pdf	J1Tiq7Ib3w9ceKDEhHxuSg==
BA_UNIO_P_N_0_Gelijkvloerse verdieping.pdf	OQUuFYFjUIIQvVQYY9R9bQ==
BA_UNIO_P_N_1_1e verdieping.pdf	fRiKAytypNiULWZ4lzenqQ==
BA_UNIO_P_N_2_Dakenplan.pdf	V8yuA4fLlu3YD0FwjJaSw==
BA_UNIO_S_N_AA_Snede A-A'.pdf	e3Rp+cmtc4tRxPPWp/QsfQ==
BA_UNIO_S_N_BB_Snede B-B'.pdf	qSr4BF9MiVZ+ahmtdzOwrA==
BA_UNIO_T_N_PRO TT_Terreinprofiel T-T'.pdf	GI5ZsE0tY3pO/Guv9XGxnw==