



2025_CBS_10205 OMV_2024078553 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 10 loten, de aanleg van openbaar domein (wegenis en groen) en het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van bestaande bebouwing en verharding en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - August Van Bockxstaelestraat, Brusselsesteenweg, Doorgang der Hallegasten en Fransevaart, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Antonius RE Development NV met als contactadres Industrieweg 76, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024078553) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 september 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 10 loten, de aanleg van openbaar domein (wegenis en groen) en het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van bestaande bebouwing en verharding en het rooien van bomen
- Adres: August Van Bockxstaelestraat, Brusselsesteenweg, Doorgang der Hallegasten en Fransevaart, 9050 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nrs. 187C9, 187D9, 187E9, 190D2, 190Y, 190A2, 190B2, 199Z, 200P, 204K, 210M, 211P, 505A, 519H, 519A, 519F, 519C, 519D en 520B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 april 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Een advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) werd uitgebracht op 30 september 2025. Het advies wordt gevolgd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Op 9 juli 2025 werd een administratieve lus doorgevoerd. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 oktober 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

1.1. Het project Keizerspoort

Stadsvernieuwingsproject Ledeberg Leeft

Eén van de doelstellingen van het fysiek-ruimtelijk actieplan van het stadsvernieuwingsproject 'Ledeberg Leeft' (sinds 2006), is het verbeteren van de ruimtelijke organisatie van de omgeving van de Keizerspoort, en het herontwikkelen van het gebied als gemengd gebied met sterke economische activiteit. In die tijd was het patrimonium op deze plek immers verouderd en werd de ruimte ook sterk onderbenut.

Langsheen de Brusselsesteenweg bevonden zich enkele handelshuizen met een gabariet van slechts 2 bouwlagen met hellend dak, een atypisch gegeven langsheen de gewestweg.

Op de hoek met de Fransevaart was er een Aldi, een éénlaags volume met voorliggende parking. Verder langsheen de Fransevaart situeerde zich het Opleidings- en Tewerkstellingscentrum van het OCMW, tevens slechts 1 (ruime) bouwlaag hoog en met voorliggende parking. Ook deze bebouwing correleerde niet met zijn omgeving. Aan de overzijde van de Fransevaart bevindt zich immers het woonproject Cotton Island, tot 5 bouwlagen hoog met plat dak.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het gebied werden bepaald door de voorstudie 'Keizerspoort en omgeving', uitgevoerd door BUUR (2008).

Masterplan Keizerspoort

In 2011 resulteerde dat voor het privaat 'project Keizerspoort' in een masterplan opgemaakt door AWG architecten (zie knipsel hieronder). Het masterplan betreft een haalbaarheidsoefening o.b.v. ontwerpend onderzoek en omvat een inschatting van programma, een inplantingsplan, een idee inzake ontsluiting (auto, fiets en logistiek) en een impressie van gabarieten, gevelbeelden, openbare ruimte en openbaar en privaat groen. Het college van burgemeester en schepenen heeft dd. 12 januari 2012 akte genomen van dit plan.



Programma

Het masterplan voorziet een gemengd project met ca. 130 wooneenheden, iets meer dan 5.000m² kantoren, een Aldi, andere kleine commerciële ruimtes (detailhandelszaken, restaurant/café, diensten, vrije beroepen ...), ca. 380 ondergrondse parkeerplaatsen en de nodige inpandige fietsstaanplaatsen.

Inplanting, gabarieten en privaat groen

Het inplantingsplan tekent in de hoek van de Fransevaart en de Brusselsesteenweg één gebouw met op de kop een kantoortoren. Het overige gedeelte van het gebouw (tegenaan de Doorgang der Hallegasten) heeft in de plint de Aldi, en woningen op de verdiepingen. Op de eerste bouwlaag bevindt zich een collectieve daktuin. Het kopgebouw werd voorzien met 12 bouwlagen, het overige gedeelte maximaal 5.

Aan de oostzijde van de Doorgang der Hallegasten wordt een aaneenschakeling van meergezinswoningen getekend, met opnieuw collectieve groendaken/daktuinen op de eerste bouwlaag. De schakeling start met een continuering van de gevelwand aan de Brusselsesteenweg, maakt daarna de omslag in de Doorgang der Hallegasten, draait dan weg van de Fransevaart, omarmt de site van de Brico en eindigt ter hoogte van de nieuwe doorsteek naar de August Van Bockxstaelestraat. Het gabariet varieert van 7 bouwlagen tegenaan de Brusselsesteenweg, tot 4 bouwlagen.

In de nieuwe doorsteek zakt het gabariet naar 3 bouwlagen en wijzigt de typologie naar enkele schakelwoningen en 6 eengezinswoningen. Beide zijden van de doorsteek worden bebouwd. De aantakking van de nieuwe doorsteek t.h.v. de August Van Bockxstaelestraat wordt ook overbouwd. In dit deel van de ontwikkeling zijn er – in tegenstelling tot de andere delen – enkele tuinen op maaiveldniveau (in volle grond).

Mobiliteit

Het openbaar domein wordt autovrij voorzien. Alle bewoners, bezoekers en leveringen maken gebruik van een parking met inrit aan de Brusselsesteenweg. Deze parking bevindt zich deels op het gelijkvloers. Het merendeel bevindt zich echter ondergronds, en zowel aan de oost- als westzijde van de Doorgang der Hallegasten. De ondergrondse parking kruist in de ondergrond het openbaar domein.

Leveringen voor de voorzieningen aan de Brusselsesteenweg, gebeuren via het openbaar domein. De Aldi wordt aan de steenweg voorzien van een inpandige loskade.

Openbaar domein

Het openbaar domein beperkt zich tot de trage verbindingen en was nagenoeg integraal verhard voorzien.

Fasering

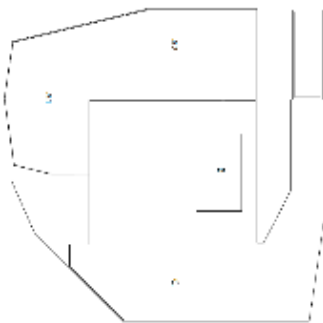
De ontwikkelaar zou het masterplan gefaseerd uitvoeren (zie knipsel hieronder).

Fase 2 en 3 zijn nog niet ontwikkeld (zie foto hieronder). Deze 2 fases worden momenteel samengenomen en nu 'fase 2' genoemd. Fase 2 is het onderwerp van deze aanvraag.



Stand van zaken dd. 2025: fase 1 gerealiseerd

Voor fase 1 werden sinds 2013 de nodige vergunningen aangevraagd en verkregen (zie punt 2 HISTORIEK). Deze vergunningen omvatten zowel gebouwen als openbaar domein.



Fase 1 omvat een gemengde ontwikkeling met een 40-tal wooneenheden, kantoren, een Aldi-supermarkt en kleinere ruimtes voor handelszaken, diensten en reca. Fase 1 heeft tevens een ondergrondse parking.

De gebouwen hebben elk een letter gekregen: A1, A2, B en C (zie knipsel hierboven). De kantoren bevinden zich vnl. op de verdiepingen van gebouw A1. De Aldi, kleinere handelszaken, diensten en reca bevinden zich op het gelijkvloers van de volledige site. De woningen situeren zich in gebouw B en op de verdiepingen van gebouw A2 en C.

De parkeergarage is toegankelijk vanaf de Brusselsesteenweg via een inrit die ook deel zal uitmaken van de gebouwen van fase 2 (zie verder). De inrit verloopt deels onder de Doorgang der Hallegasten. De parkeergarage van fase 1 telt 3 ondergrondse lagen waarbij niveau -1 is toegewezen is aan Aldi. Het laden en lossen van de Aldi gebeurt via de loskade aan de Brusselsesteenweg.

Het dak van de winkelruimte is ingericht als een gemeenschappelijke binnentuin voor de woningen.

1.2. Fase 2

Beschrijving van de omgevingsvergunningsaanvraag

Huidige aanvraag heeft betrekking op fase 2. Het dossier omvat zowel een verkavelingsaanvraag (zie punt 1.4) als de vraag naar verscheidene stedenbouwkundige handelingen i.f.v. het bouwrijp maken van het terrein (zie punt 1.5): (a) het slopen van bestaande bebouwing en verharding (b) het rooien van bomen en (c) de aanleg van openbaar domein (wegenis en groen) en het uitvoeren van infrastructuurwerken.

Het ontwerp van het openbaar domein herneemt ook het openbaar domein vergund in fase 1. Het openbaar domein fase 1 vereist immers enkele regularisaties, en wijzigingen i.f.v. de ontwikkeling van fase 2. Voor het geheel van het openbaar domein werd tevens een aangepast rooilijnplan en plan grondoverdracht opgemaakt, en toegevoegd aan voorliggende aanvraag.

Beschrijving van de contour, plaats en directe omgeving

Fase 2 heeft een L-vorm en verbindt de Brusselsesteenweg met de August Van Bockxstaelestraat. Het gebied start tegenaan de Brusselsesteenweg, aan de oostzijde van de Doorgang der Hallegasten. Het draait daarna weg van de Fransevaart, omarmt de site van de Brico en eindigt tegenaan de August Van Bockxstaelestraat.

De Brusselsesteenweg is een gewestweg met een vlotte verbinding van het centrum naar E17 en E40. De steenweg heeft tevens een dubbele trambaan (tram 2) en kent een gemengde ontwikkeling met kantoren, handel, diensten en wonen. De bebouwing langs deze gewestweg varieert van 3 tot 8 bouwlagen.

De Doorgang der Hallegasten betreft een trage weg, en verbindt de steenweg met de Fransevaart. De Fransevaart, gelegen langs een oude zijarm van de Schelde, is onderdeel van de fietssnelweg F400 (kleine fietsring Gent). Langs een deel van het project is de Fransevaart autovrij. Iets verder langs de Fransevaart bevindt zich de Jenaplanschool De Kleurdoos. Aan de overzijde van de Fransevaart situeert zich het woonproject Cotton Island, tot 5 bouwlagen hoog met plat dak.

De August Van Bockxstaelestraat betreft een woonstraat met éénrichtingverkeer. De bebouwing heeft een typerend gabariet van 2 tot 3 bouwlagen, plus een hellend dak.

Positie in het stadsweefsel

Fase 2 is, zoals omschreven in de structuurvisie 'Ruimte voor Gent', gelegen in de Kernstad van Gent (19^e eeuwse wijken). Het gewone weefsel van de Kernstad wordt veelal gekenmerkt door een verouderd en dens stadsweefsel.

De zone in aansluiting met de Brusselsesteenweg en Fransevaart is echter gelegen in het stedelijk knooppunt in opbouw 'S01 Keizerspoort'. Stedelijke knooppunten zijn plekken met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk (fietsroutes of meerdere tram- en buslijnen met hoogfrequente verbindingen naar het centrum of concentrisch) en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen (scholen, winkels, kantoren) aangevuld met wonen. Deze stedelijke knooppunten bedienen stadsdelen, eerder dan wijken. Gentenaars maken gebruik van deze plek, maar ook niet-Gentenaars komen er vanwege de functies die er zijn, of vanwege het aanwezige mobiliteitsnetwerk.

1.3. Vernieuwde stedenbouwkundige figuur

Sinds 2022 werd fase 2 van het project Keizerspoort terug opgepikt. Een uitwerking volledig in lijn met het masterplan uit 2012 voldeed echter niet meer aan de hedendaagse visies op een 'goede ruimtelijke ordening' en creëerde ook strijdigheden met nieuwe brandwetgeving en de gewijzigde wetgeving inzake hemelwater.



In 2023 en 2024 werd in intens overleg met verscheidene Stadsdiensten, en andere adviesinstanties, een nieuwe stedenbouwkundige figuur uitgewerkt (zie knipsels hierboven):

- Het plan voorziet langsheen de Brusselsesteenweg een afwerking van de hogere gebouwenreeks in de vorm van een meergezinswoning (blok J). In de plint van dit woongebouw is er ruimte voor niet-woonfuncties, alsook de integratie van de bestaande inrit van de parkeergarage.
- Langsheen de Doorgang Der Hallegasten, de Fransevaart en in de omslag naar de August Van Bockxstaelestraat worden 3 'vrijstaande' meergezinswoningen voorzien (G1, G2 en G3). Tussen deze gebouwen is een doorzicht mogelijk. In de plint van deze woongebouwen is er ruimte voor niet-woonfuncties. Onder de eerste 2 meergezinswoningen komt een uitbreiding van de ondergrondse parkeergarage (vergund in fase 1).

- De zone tussen de woongebouwen G1 tot en met G3 en de blinde muur van de achterliggende Brico, doet dienst voor ondersteunende functies van de 4 meergezinswoningen in het project (J, G1, G2 en G3). Deze ondersteunende functies zijn bvb. circulatie, fietsenstalling, afvallokaal, technische en niet-technische bergingen.
- De zone voor deze woongebouwen en het nieuwe openbaar domein worden voorzien van privatieve collectieve tuinen. Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd.
- Het nieuwe openbaar domein omvat 3 trage wegen en is autovrij: de Doorgang der Hallegasten, de Fransevaart (vanaf de Brusselsesteenweg tot aan het pand nr. 29) en de nieuwe trage doorsteek naar de August Van Bockxstaelestraat (vanaf het pand nr. 29). Enkel waar nodig wordt er verhard, het openbaar domein wordt maximaal vergroend: in de Doorgang der Hallegasten, aan de Fransevaart en in de nieuwe doorsteek.
- In de nieuwe doorsteek wordt aan de zuidzijde geen bebouwing meer voorzien, ook de aantakking aan de August Van Bockxstaelestraat wordt niet overbouwd. Ter hoogte van de August Van Bockxstaelestraat worden nog 3 eengezinswoningen voorzien (E1, E2 en E3), met eigen tuin en fietsenberging.

1.4. Verkavelingsaanvraag

Huidige verkavelingsaanvraag vertaalt deze vernieuwde stedenbouwkundige lay-out in verschillende loten, bouwzones en stedenbouwkundige voorschriften. Het ontwerp van de gebouwen en bijhorende privatieve tuinen zullen in een volgende fase verder worden uitgewerkt en vervolgens onderwerp uitmaken van een omgevingsvergunningsaanvraag.

Lot 1, 2 en 3

Gabariet en functies lot 1

Op lot 1 kan een meergezinswoning (blok J) gerealiseerd worden van 7 bouwlagen tegenaan de Brusselsesteenweg, en 1 bouwlaag links achter (gezien van de steenweg).

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 24,90m voor de 7 bouwlagen en 5m voor 1 bouwlaag.

In de plint van dit woongebouw zijn volgende functies toegestaan: detailhandel, reca (restaurant/café), kantoor, dienstverlening en vrije beroepen. De maximale oppervlakte per unit bedraagt 300m² BVO.

Gabariet en functies loten 2 en 3

Op lot 2 kunnen 2 meergezinswoningen (blok G1 en G2) gerealiseerd worden met een gabariet dat varieert van 4 tot 6 bouwlagen. Op lot 3 is dat één meergezinswoning (blok G3) met een gabariet van 3 tot 4 bouwlagen. De zone tegenaan de perceelsgrens met de Brico wordt beperkt tot 1 bouwlaag. Ook de achtergevellijn van de verdiepingen wordt vastgelegd.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 20,75m voor de 6 bouwlagen, 17,60m voor 5 lagen, 14,45m voor 4 lagen en 11,30m voor 3 lagen. De zone met 1 bouwlaag kan maximaal 5m hoog zijn.

In de plint van dit woongebouw zijn dezelfde functies van lot 1 toegestaan maar met een beperking van 160m² BVO en enkel met een beperkte bevoorradingslogistiek. Het totaal aandeel wonen in de plint moet in beide loten samen groter zijn dan de niet-woonfuncties.

Privaat collectieve voortuinen

Deze zone dient vergroend te worden en kan ook collectieve buffer- en infiltratievoorzieningen bevatten.

In deze zone kan niet gebouwd worden. Enkel functionele verharding is toegelaten maar wordt ook beperkt. In de voorschriften wordt een mogelijkheid voorzien tot het realiseren van een terras bij een reca-zaak op lot 1.

De scheiding tussen de privatieve tuinzone en het openbaar domein wordt cfr. de voorschriften *'in hoofdzaak aangegeven door de groenaanleg, eventueel begrensd door een kantstrook en een afsluiting, in de vorm van een draad of hekwerk, van maximum 50cm hoog. De positie en materialisatie ervan zorgt dat afsluiting ondergeschikt is aan de groenaanleg.'* Perceelsgrenzen tussen privaat collectieve voortuinzones worden niet afgesloten / gematerialiseerd.

Privatieve 'achter'tuin op lot 3

Op lot 3 wordt een klein gedeelte bestemd als 'privatieve achtertuin'. Met deze 'achtertuin', zoals ook aangeduid op het verkavelingsplan, wordt in dit geval de privatieve tuin bij één gelijkvloerse woonentiteit op lot 3 bedoeld.

Net als de collectieve groenzone kan deze ook verhard worden i.f.v. een privaat terras. Tevens wordt een bijgebouw toegestaan tot 3,20m hoog, in de daarvoor ingetekende zone op het verkavelingsplan.

Op de perceelsgrens tussen de privaat collectieve tuinzone en de privatieve 'achter'tuin moet *'een afsluiting voorzien worden die vanaf het aansluitend maaiveldpeil aan de zijde van de privaat collectieve voortuinzone minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog is. De architecturale uitwerking van de muur moet transparantie bevatten.'* In de afsluiting is ook een poort toegestaan.

Aantal wooneenheden

Het aantal wooneenheden wordt beperkt tot 93, voor loten 1 tot en met 3 samen.

Lot 4, 5 en 6

Gabariet en functies lot 4 en 5

Op loten 4 en 5 kan een eengezinswoning gerealiseerd worden van 3 bouwlagen (woning E1 en E2). De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 10,50m.

Gabariet en functies lot 6

Op lot 6 kan een eengezinswoning gerealiseerd worden (woning E3). Het overgrote deel kan 2 bouwlagen hoog zijn met een maximale kroonlijsthoogte van 7,50m. Het gedeelte tegenaan de achterste perceelsgrens van het buurperceel August Van Bockxstaelestraat 29 wordt beperkt tot 1 bouwlaag met een hoogte van 4m.

Privatieve achtertuin

In de achtertuinen is verharding toegelaten i.f.v. toegangspaden en een privaat terras. De oppervlakte van het terras wordt beperkt tot 15m².

Op loten 4 en 5 wordt tevens een bijgebouw toegestaan tot 3,20m hoog, in de daarvoor ingetekende zone op het verkavelingsplan.

De scheiding tussen de privatieve tuinzone en het openbaar domein wordt voorzien d.m.v. een stenen muur. De muur is minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog. De architecturale uitwerking van de muur moet de nodige transparantie bevatten. Poorten zijn toegestaan.

Aantal wooneenheden

Het aantal wooneenheden wordt beperkt tot 3, met name 1 per lot.

Lot 7

Lot 7 is 120cm breed en dient als doorgang naar het buurperceel August Van Bockxstaelestraat 29. Het lot kan niet bebouwd worden. Een integrale verharding is wel toegestaan maar kan enkel waterdoorlatend. De materialisatie van de afsluiting moet dezelfde zijn als deze van de privatieve tuinen bij de loten 4 tot en met 6.

Loten 8, 9 en 10

Gabariet en functie lot 8 en 9

Op lot 8 en 9 kan een berging gerealiseerd worden van 1 bouwlaag, met een maximale kroonlijsthoogte van 3,20m.

Gabariet en functie lot 10

Op lot 10 kan tevens een berging gerealiseerd worden van 1 bouwlaag, maar met een maximale kroonlijsthoogte van 5m.

Materialisatie

De materialisatie van de bijgebouwen wordt aan de zijde van het openbaar domein en de voortuinzone van kavel met lotnummer 3 afgestemd met het gevelmateriaal van de eengezinswoningen en bijhorende tuinmuren op kavels met lotnummer 4, 5 en 6.

Bouwzones

De bouwzones geven de maximale bouwcontouren aan. Hierop wordt een ontwerpmarge (overschrijding) van maximaal 0,50m gevraagd, m.u.v.:

- De contouren die samenvallen met een rooilijn of aangrenzend perceel buiten de verkaveling.
- De achtergevellijnen voor de verdiepingen zoals gedefinieerd voor de loten 2 en 3.

Tevens wordt gevraagd terrassen te kunnen laten uitkragen tot maximaal 1m buiten de bouwzones.

Technische constructies

Technische elementen dienen cfr. de voorschriften *‘ofwel in pandig te worden voorzien, ofwel binnen het volume blijven dat gevormd wordt door een hellingslijn van maximum 15° ten opzichte van de dakrand, ofwel op een degelijke architecturale wijze omkast / geïntegreerd worden.’*

Mobiliteit

In functie van deze aanvraag werd de laatste MOBER uit 2017 (i.k.v. de vergunningsaanvraag fase 1B) geactualiseerd. Huidige versie heeft als datum 31 maart 2025.

Fietsstaanplaatsen moeten op het maaiveld gerealiseerd worden.

Het autoparkeren kan enkel ondergronds, onder lot 2. De ondergrondse parking is een uitbreiding van de bestaande ondergrondse parkeergarage in fase 1. Voor de toegang wordt, via de parkeerkelder van fase 1, uitsluitend gebruik gemaakt van de reeds bestaande inrit op lot 1. De nieuwe parking bij fase 2 zal via een verbindingstunnel onder de privatieve collectieve tuin en de zone voor openbare domein aangesloten worden op de bestaande parking. Het verkavelingsplan voorziet een zone waarbinnen die ondergrondse verbinding mogelijk is.

Gezien het openbaar domein autovrij is, moet het laden en lossen gebeuren via de ondergrondse parking of te voet, per fiets of gelijkwaardig.

Hemelwater

Voor de loten 1, 2, 3, 4, 8, 9 en 10 zal de privatieve infiltratievoorziening zo gedimensioneerd worden dat er bij T100 geen overstort plaatsvindt. Deze loten worden niet aangesloten op de openbare voorziening of aanwezige riolering.

Voor de loten 1, 2, 3, 8, 9 en 10 wordt de infiltratie gezamenlijk georganiseerd. Tussen de kavels onderling zal wel overstort van hemelwater plaatsvinden. De dakafvoer van de bijgebouwen op de loten 8 en 9 worden via erfdiensbaarheid gekoppeld aan de infiltratievoorziening op lot 3. De dakafvoer van het bijgebouw op lot 10 wordt via erfdiensbaarheid gekoppeld aan de infiltratievoorziening op lot 1.

Lot 5 (eengezinswoning E2) is kleiner dan 120m² en moet geen infiltratievoorziening realiseren. Het lot wordt gekoppeld op een bestaande RWA in de August van Bockxstaelestraat.

Lot 6 (eengezinswoning E3) is tevens kleiner dan 120m² en vereist geen infiltratievoorziening. Dit lot wordt op de nieuwe openbare infiltratievoorziening aangesloten welke overloopt naar de riolering van de Fransevaart.

Afval

Binnen het project wordt geen ondergronds collectief afvalstelsel voorzien. Het afval zal verzameld worden in containers. In de meergezinswoningen worden hiervoor gemeenschappelijke afvalbergingen voorzien. De containers van de meergezinswoningen worden aangeboden aan de Brusselsesteenweg. De 3 eengezinswoningen plaatsen hun containers aan de August Van Bockxstaelestraat.

1.5. Aanvraag stedenbouwkundige handelingen

a. Het slopen van bestaande bebouwing en verharding

Een deel van de gebouwen en verharding binnen het projectgebied werd reeds gesloopt o.b.v. de vergunning OMV_2023007463 (dd. 17/05/2023, zie punt 2 HISTORIEK). Het betrof in hoofdzaak de motorzaak De Wulf tegenaan de Brusselsesteenweg, de achterliggende loods aan de Doorgang der Hallegasten, 2 reeksen garageboxen gelegen achter het buurgebouw

Brusselsesteenweg 220-242 en tussenliggende verhardingen en muren. De vrijgekomen scheidingsmuren met het perceel Brico werden schoongemaakt maar wijzigden niet.

Met huidige aanvraag worden bijkomend volgende gebouwen en verharding gesloopt en verwijderd:

- De gebouwen en verhardingen op de percelen (190A2, 190B2 en 190D2). Deze zone tussen de reeds bouwrijp gemaakte kavels (zie eerder) en de woning Fransevaart 29 was tijdelijk in gebruik door de Aldi (parkeerterrein, loods en naastliggende logistieke zone) en is nu in tijdelijk gebruik voor diverse jeugdverenigingen.
- Ten slotte worden ook de gebouwen August Van Bockxstaelestraat 31-33 gesloopt.

Volgende scheidingsmuren komen hierdoor vrij te liggen:

- Het resterende deel van de scheidingsmuren met de Brico (een eerste deel kwam vrij na de vergunning OMV_2023007463).
- De scheidingsmuur met de panden August Van Bockxstaelestraat 29 en 35.

De nieuwe verkaveling voorziet op het gelijkvloers, tegen de muur van de Brico, over de volledige lengte nieuwe bebouwing. Tegenaan het buurpanden nr. 29, en tegen nr. 35, wordt een nieuwe eengezinswoning voorzien. De aanvraag vermeldt hierover het volgende: *‘De sloop zal pas aanvangen vlak voor de start van de nieuwbouwwerken. Vrijgekomen muren zullen waar nodig, in afwachting van het optrekken van de nieuwbouw, na sloop tijdelijk beschermd worden. De definitieve afwerking van de na nieuwbouw vrijblijvende scheimuren wordt in samenhang met het ontwerp voor de nieuwbouw bekeken.’*

b. Het rooien van bomen

In functie van het bouwrijp maken van de verkaveling dienen 2 bomen gerooid te worden:

- Een pruimelaar (nr. 2 in het boomtechnisch onderzoek). De boom heeft een hoogte van ca. 5m en een stamdiameter van ca. 30cm.
- Een berk (nr. 4 in het boomtechnisch onderzoek). De boom heeft een hoogte van ca. 12m en een stamdiameter van ca. 30cm.

Ter compensatie worden 11 nieuwe bomen in het openbaar domein voorzien.

De aanvraag maakt tevens melding van een wilg welke zich situeert op de parking van de tijdelijke Aldi. Het rooien van deze boom werd echter reeds vergund met het dossier OMV_2023007463 (zie punt 2 HISTORIEK).

I.f.v. het realiseren van de bijgebouwen op loten 4, 8 en 9 dient op het buurperceel (August Van Bockxstaelestraat 35) potentieel een krulwilg (nr. 1 in het boomtechnisch onderzoek) gerooid te worden. Deze boom betreft een meerstam. Vanaf de stambasis splitst de boom zich op in 2 hoofdstammen van elk ongeveer 40cm diameter. De boomhoogte bedraagt ongeveer 18m. Wegens de geringe plantafstand tot de perceelsgrens en de scheefstand bevindt een belangrijk deel van de kruin zich boven het aanpalende perceel, onderdeel van de verkaveling.

I.f.v. het realiseren van de woning op lot 6 dient op het buurperceel (August Van Bockxstaelestraat 29) een berk (nr. 3 in het boomtechnisch onderzoek) gerooid te worden. De boom heeft een hoogte van ca. 18m en een stamdiameter van ca. 40cm.

Aangezien beide bomen (nr. 1 en 3) zich buiten de contour van de verkaveling bevinden, zijn deze geen onderdeel van huidige aanvraag.

c. De aanleg van openbaar domein (wegenis en groen) en het uitvoeren van infrastructuurwerken

Ontwerp

Het verkavelingsontwerp omvat het volledig openbaar domein. Het ontwerp omvat dus niet enkel fase 2 maar herneemt ook het openbaar domein vergund in fase 1. Het openbaar domein van fase 1, dat al aangelegd is, vereist immers enkele regularisaties en wordt ook gewijzigd i.f.v. de ontwikkeling van fase 2.

Trage verbindingen

Het openbaar domein in het project is autovrij en omvat 3 trage wegen:

1. De Doorgang der Hallegasten
2. De Fransevaart, vanaf de Brusselsesteenweg tot aan het pand Fransevaart 29
3. Een nieuwe trage doorsteek naar de August Van Bockxstaelestraat, vanaf het pand Fransevaart 29

Het geheel verknoopt zich t.h.v. lot 2 (bouwzones 2.5BL en 2.6BL). Het gebied realiseert bijgevolg een trage verbinding tussen de Brusselsesteenweg, de Fransevaart (vanaf nr. 29) en de August Van Bockxstaelestraat.

Ondanks het gebied autovrij is, zit t.h.v. de bouwzone 3.4BL en Fransevaart 29 wel één keerpunt voor gemotoriseerd verkeer opgenomen. Het keerpunt zal gebruikt worden door de brandweer en dient tevens als draaipunt voor het gemotoriseerd verkeer op de Fransevaart, komende vanaf het zuiden. Buiten het projectgebied is de Fransevaart immers niet autovrij.

Opzet van het ontwerp

Het openbaar domein is ontworpen als autovrij woonerf met verscheidene verblijfszones. Het gebied werd uitgewerkt als één samenhangend geheel waarbij geen onderscheid gemaakt wordt tussen de verschillende trage weggebruikers.

De verharding (gebezemd beton en betonstraatstenen) is beperkt tot het eerder vermelde keerpunt en de zones waar fietsers en wandelaars zich begeven. De verharding kan natuurlijk afwateren. Naast de hoofdpaden wordt er gewerkt met gewapend gazon om op die manier de doorgang voor hulpdiensten te realiseren.

- Het fietswandelpad Doorgang Der Hallegasten heeft een breedte van 2m in uitgewassen beton, met 2m aanliggende strook in gewapend gazon i.f.v. brandweertoegankelijkheid.
- Het fietswandelpad tussen de Fransevaart en August Van Bockxstaelestraat heeft een breedte van 2,85m in uitgewassen beton, met aan weersijden een strook van 75cm tot 1,15m breedte in gewapend gazon i.f.v. brandweertoegankelijkheid.

In het project worden enkele langgerekte zitelementen in architectonisch beton voorzien, met name t.h.v. de Doorgang der Hallegasten en langsheen de Fransevaart. Deze banken dienen tegelijkertijd als keerelement rondom de verhoogde plantvakken. Het langgerekte element in de Doorgang der Hallegasten toont ook de ligging van de opbouw van de bestaande inrit naar de

ondergrondse parking (zie verder). De banken zijn niet overal even hoog en gaan op enkele plaatsen langzaam over naar het niveau van het maaiveld.

Verspreid in het openbaar domein worden openbare fietsenstallingen geplaatst. Op de plaats waar de Fransevaart en de Doorgang der Hallegasten aantakken op de Brusselsesteenweg worden antiparkeerpaaltjes voorzien. Hetzelfde gebeurt op de uiteindes van het eerder vermelde keerpunt, en op de aantakking van de nieuwe trage doorsteek op de August Van Bockxstaelestraat. De paaltjes garanderen het autovrij karakter van het gebied.

De groenaanleg betreft een combinatie van semi-intensief en extensief beheerd kruidengazon, vaste planten (met name in de openbare wadi in de nieuwe doorsteek) en verscheidene nieuwe hoogstammige bomen en meerstammige heesters/bomen.

Wijzigingen aan fase 1 en de August Van Bockxstaelestraat t.g.v. het ontwerp fase 2

In het begin van de Doorgang der Hallegasten worden de plantvakken tegenaan de gebouwen van fase 1 verplaatst naar de overzijde, met name tegenaan de gebouwen van fase 2. De Doorgang zelf wordt deels onthard en het driehoekig verhoogd plantvak aan de Fransevaart wordt voor een groot deel aangepast.

Het achterste deel van de bestaande inrit werd bouwtechnisch zo gerealiseerd dat hierop een meergezinswoning kon gebouwd worden. In het originele masterplan was dat immers het opzet. Op de dakplaat bevindt zich daardoor een grid van opstaande balken/ribben: 2 langse ribben (in de richting van de Doorgang der Hallegasten) en 4 dwarse. Met de vernieuwde stedenbouwkundige figuur wordt hier geen bebouwing meer voorzien, maar openbaar domein. In het voortraject werd afgesproken dat de 4 dwarse ribben én de oostelijke langse rib verlaagd worden door het bovenste deel af te kappen. Dit gebeurt om op deze plaats een dekking van 1,5m te kunnen realiseren tussen de ondergrondse constructie en het bovenliggende nieuwe openbaar domein. De westelijke langse rib wordt behouden en geïntegreerd in het openbaar domein als zitelement (zie eerder). Meer richting de Brusselsesteenweg bevindt de bestaande inrit zich onvermijdelijk op minder dan 1,5m onder het openbaar domein, zoals ook weergegeven op het plan grondafstand.

Al deze aanpassingen laten toe om centraal in het project een aaneengesloten groenzone te realiseren dat start in de Doorgang der Hallegasten en als het ware 'uitmondt' aan de Fransevaart.

Aan de Fransevaart wordt een deel van het keerpunt opgebroken en aangepast i.f.v. de inrichting van de nieuwe doorsteek naar de August Van Bockxstaelestraat. T.h.v. de aantakking van de nieuwe doorsteek op de August Van Bockxstaelestraat wordt de bestaande parkeerstrook ingeperkt, de voetpad uitstulping wordt verlengd en voorzien van een verlaagde boordsteen i.f.v. een vlotte inrijbeweging. De aanwezige openbare fietsenstalling wordt ook verschoven.

De aanvrager geeft aan dat er 560m² minder verharding wordt voorzien. Het deel fase 1 wordt blijvend aangesloten op een bufferriool van 38,53m³.

Afwerking zijgevel Fransevaart 29

Gezien de vernieuwde stedenbouwkundige figuur wordt er niet meer gebouwd tegenaan het pand Fransevaart 29. De zijgevel wordt afgewerkt met een isolatie (warmteweerstand $\geq 3\text{m}^2$ K/W) plus een hardstenen plint (ca. 70cm hoog) of lichtgrijze crepi. Het totaalpakket komt 14cm

over de nieuwe rooilijn. Gecombineerd hiermee wordt ook de dakrand vervangen en wordt de hemelwaterafvoer verlegd naar de voorgevel met een directe aansluiting op de riolering.

Wijziging aan fase 1 die geen relatie heeft met ontwerp fase 2

WTOVV 6	Naar aanleiding van de functiewijziging van de casco A1.0.2 werd ook een nieuwe toegang vanuit deze casco naar het openbaar domein gerealiseerd. Omdat hier een hoogteverschil van 35cm bestaat tussen het binnen- en buitenniveau wordt op het openbaar domein een vaste trap in beton gevraagd met een breedte van 220cm. De aanvrager geeft aan dat de trap aan beide zijden kan worden voorzien van gevelgroen, die de zijkanten van de trap verfraaien en verzachten. Het concept kan eventueel worden uitgebreid, zodat de gehele lengte van deze gevel wordt ingegroend. Zo ontstaat een strook van 40cm breed die past binnen het promoten van geveltuinen, waarin de trap zich als een 'object' bevindt. De toegankelijkheid voor personen met een beperking wordt gewaarborgd door een drempelloze ingang via de hoofdingang van gebouw A1.
---------	---

Regularisaties fase 1

Het openbaar domein bij fase 1 werd vergund met het dossier OMV_2020069228 (zie punt 2 HISTORIEK). Een deel van deze aanleg werd anders uitgevoerd en wordt niet meer gewijzigd, hiervoor wordt een regularisatie aangevraagd:

WTOVV 1	De positie van de goot en straatkolken in de Doorgang der Hallegasten werd verschoven richting de gebouwen fase 1.
WTOVV 5	In de vergunningsaanvraag van de omgevingsaanleg fase 1 werden andere peilen genoteerd voor de Fransevaart omdat men ervan uitging dat het niveauverschil opgevangen kon worden in de groenzone tussen de rijweg en de 'blauwe steen' van de keermuur van de Franse Vaart. Omdat dit niet mogelijk bleek zonder aanpassingen aan de kademuur (bevoegdheid Vlaamse Waterweg), was het nodig om het fietspad lager te leggen. Als gevolg hiervan ontstond - De noodzaak tot het voorzien van 3 traptreden en een helling in de zone tussen het gebouw fase 1 en het driehoekig verhoogd plantvak aan de Fransevaart. De daar voorziene fietsenstallingen voor bezoekers werd, in functie van deze helling, opgeschoven richting de Brico. De keer- en zitmuur rond het plantvak diende ook deels langs de Fransevaart te worden doorgetrokken om het hoogteverschil op te vangen. - De noodzaak tot het voorzien van 3 traptreden in het kleine driehoekige plantenvak t.h.v. aansluiting van het fietspad 'Keizerspark' op de Fransevaart.

Rooilijn en grondoverdracht

Gezien de vernieuwde stedenbouwkundige figuur t.a.v. het originele masterplan, moet een deel van de toen vastgestelde rooilijnen gewijzigd worden (zie rooilijnplan):

- Vanaf het tweede deel van de Doorgang der Hallegasten wordt de oostelijke rooilijn achteruitgeschoven en volgt deze de contouren van de nieuwe figuur.

- In de nieuwe trage doorsteek wordt de zuidelijke rooilijn tot tegen het perceel Fransevaart 29 gelegd.

Gekoppeld aan deze rooilijnwijziging moeten ook grondoverdrachten gebeuren. Aangezien het openbaar domein van fase 1 nog geen definitieve oplevering kende, werden de gronden ook nog niet overdragen naar de Stad. Het toegevoegde plan grondoverdracht bevat daarom een totaalbeeld van het openbaar domein bij het Keizerspoortproject:

- K2a, K2b, K3, K5, K8a, K8b en K9: gaan van Aclagro Projects naar Stad Gent.
- K1g, K1j, K1l, K1n t.e.m. K1q: hebben in bestaande toestand een ondergrondse constructie en gaan van Aclagro Projects naar Stad Gent. Het plan verduidelijkt met TAW-peilen de diepte van de constructie.
 - * K1h, K1i en K1m: hebben in bestaande toestand een ondergrondse constructie en zijn vandaag al openbaar domein.
- K1a, K1c t.e.m. K1f en K1k: hebben in bestaande toestand een ondergrondse constructie en zijn gevat door een horizontale splitsing waarbij de bovengrond van Aclagro Projects naar Stad Gent gaat, en de ondergrond van Aclagro Projects blijft. Het plan verduidelijkt met TAW-peilen de grens van de splitsing.
 - * K1b (perceel 505a): heeft in bestaande toestand een ondergrondse constructie en is gevat door een horizontale splitsing. De bovengrond is reeds in eigendom is van Stad Gent en de ondergrond van Aclagro Projects cfr. akte 16/02/2016.
- K4, K6 en K7: gaat van Stad Gent naar Aclagro Projects.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend voor het gehele project Keizerspoort (fase 1 + 2):

Stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen

- Op 20/06/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de tijdelijke huisvesting van een winkelruimte met toegangsweg, de tijdelijke aanpassing van een kantoorgebouw tot woning met onderdoorgang en de permanente sloop van een gedeelte van otc-kantoor en loods en de sloop van een woning. (2013/20062) – **deze vergunning werd deels niet uitgevoerd (met name de onderdoorgang)**
- Op 25/09/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 33 appartementen, ca. 4400m² kantorenprogramma, ca. 2050m² commercieel programma en 251 parkeerplaatsen in een ondergrondse garage in ontwikkelingsfase i van het masterplan keizerpoort, zoals voorgelegd aan het college. (2014/20157) = **fase 1A**
- Op 05/03/2015 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een kantoorgebouw/commerciële ruimte (horeca)/2 woongebouwen/ondergrondse parking. (14387/E/1)
- Op 27/05/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 3 woningen/handelshuizen met bijgebouwen. (2015/03015) = **sloop ifv fase 1**
- Op 01/10/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de heraanleg van een bestaande weg met bijhorende riolering en groenzones. (2014/20264)
- Op 23/08/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de bouw van 4 appartementen, 3 eengezinswoningen en een commerciële ruimte van ca. 173m², voortbouwend op bouwvergunning voor fase 1a, gekend onder nr. 2014/20157, in ontwikkelingsfase 1 van

het masterplan keizerpoort, zoals voorgelegd aan het college op 2 december 2011.
(2017/03281 Dig) = **fase 1B**

Omgevingsvergunningen

- Op 06/09/2018 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling en een pompput. (OMV_2018096535)
- Op 29/10/2020 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een werfinrichting voor de bouw van ondergrondse parkeergarage, appartementen, commerciële ruimtes en kantoorruimtes. (OMV_2020122447)
- Op 23/12/2020 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een nieuw, tijdelijk filiaal van supermarktketen Aldi. (OMV_2020160775)
- Op 06/05/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegeniswerken en omgevingsaanleg voor project "keizerpoort fase 1". (OMV_2020069228) = **omgevingsaanleg fase 1**
- Op 17/05/2023 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een supermarkt (aldi ledeberg). (OMV_2023052426)
- Op 17/05/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van gebouwen en verhardingen. (OMV_2023007463) = **sloop ifv fase 2**
- Op 06/12/2023 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling ikv nieuwbouwproject 'Keizerpoort Gent' (aansluiten inspectieput op riolering). (OMV_2023153173)
- Op 31/08/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de horecafunctie naar een groepspraktijk voor huisartsen. (OMV_2023074759) = **fase 1**
- Op 13/03/2025 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van aanpassingen aan de gebouwen fase 1 project keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig + omv_2023074759) + het deels regulariseren en deels bijkomend voorzien van publiciteit + de verandering aan de exploitatie (kantoorgebouw, commerciële ruimte (horeca), 2 woongebouwen en ondergrondse parking) + het oprichten van een handelsgeheel. (OMV_2024059483)

Verkavelingsvergunningen

Op 25/04/2013 werd na administratief beroep door de deputatie een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het splitsen van percelen in 2 loten (lot 1 = kantoorfuncties en lot 2 = eengezinswoningen + commerciële ruimtes + kantoorfuncties). (2012 GB 130/00/V) = **fase 1**

- Op 07/10/2014 werd deze beslissing vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
- Op 12/02/2015 werd door de deputatie de verkaveling opnieuw vergund.
- Tegen deze beslissing werd opnieuw beroep ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Op 14 december 2017 wordt door de deputatie aktegenomen dat er wordt verzaakt aan de verkavelingsvergunning. De verkavelingsvergunning is niet langer van toepassing.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Provinciale omgevingsvergunningscommissie

Voorwaardelijk gunstig advies van de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie afgeleverd op 30 september 2025 onder ref. 25/O.17-919. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Besluit: Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024078553 ingediend door Antonius RE Development wordt een gunstig advies verleend, voor projectinhoud Officieel versie PIV8.

onder volgende voorwaarden

- *De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/29944> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.*
- *De voorwaarden uit het advies van de Vlaamse Waterweg nv van 29 augustus 2025 moeten worden nageleefd.*
- *De voorwaarden uit het advies van de brandweer van 22 juli 2025 moeten worden nageleefd.*
- *De voorwaarden uit de adviezen van de nutsmaatschappijen moeten worden nageleefd.*

De POVC vroeg cfr. artikel 25 van het Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 35 van het Omgevingsvergunningsbesluit advies aan ondergaande instanties (zie punt 3.1.a t.e.m. 3.1.d).

a. Agentschap Wegen en Verkeer

Er werd een **voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd op 22 juli 2025 onder ref. AV/411/2025/01170. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Besluit: Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hogervermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

b. De Vlaamse Waterweg, afdeling Regio West

Er werd een **voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd op 29 augustus 2025 onder ref. omv-2024078553. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

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

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *Het project is gelegen langs de Franse Vaart, belangrijk blijft dat het recht van doorgang voor De Vlaamse Waterweg nv te allen tijde behouden blijft. Dit om beheer en onderhoudswerken te kunnen uitvoeren en interventies te kunnen doen bij calamiteiten.*

- *Er moet een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt worden van de waterloop en zijn omgeving voor de start van de werken, indien deze ontbreekt wordt de omgeving geacht in perfecte staat te zijn.*
- *Voor de plaatsbeschrijving, dient de sectorverantwoordelijke Dieter De Vreese verwittigd te worden (ARW.district1@vlaamsewaterweg.be).*
- *Schade aan de waterweg en zijn aanhorigheden (bv. leuningen) dienen ten laste van de vergunninghouder te worden hersteld.*
- *Er dienen terugslagkleppen te worden voorzien op de riolering en leidingen van de hemelwaterputten en infiltratiezones ter beveiliging voor overstromingen.*

c. Departement Mobiliteit en Openbare Werken

Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken gaf geen tijdig advies.

d. Departement Omgeving

Er werd een advies afgeleverd op 8 september 2025, zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Besluit: er wordt geen advies uitgebracht.

3.2. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 mei 2025 onder ref. 075605-015/MLE/2025. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Besluit: Indien er een straatnaam wordt toegekend, verleent de brandweer GUNSTIG ADVIES mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

3.3. De Lijn – Vlaamse Vervoersmaatschappij

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoersmaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 23 april 2025. Op 30 oktober 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.4. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 28 mei 2025 onder ref. VK-25-465. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Het lot 1 kan aangesloten worden via het bestaand drinkwaternet van de Brusselsesteenweg. Het lot 2 kan in principe aangesloten worden via het bestaand drinkwaternet in de Doorgang der Hallegasten. Afhankelijk van de ligging van de aansluiting(en) en de nodige capaciteit is het mogelijk dat een dwarsing van de rijweg of een uitbreiding toch noodzakelijk is. Het lot 3 kan aangesloten worden vanuit de Fransevaart. Eveneens afhankelijk van waar de aansluiting(en) worden voorzien zal een uitbreiding wel of niet noodzakelijk zijn.

Idem voor de loten 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10.

Op het bijgevoegde ontwerpplan is er niks van aanduiding waar toekomstige drinkwateraftakkingen/meterlokalen zich zullen bevinden. Het is dan ook onmogelijk om hier een exact advies op te geven. Wij adviseren dan ook het volgende:

Om de bovenstaande loten op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

- Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de August Van Bockxstaelestraat en/of Doorgang der Hallegasten en/of Brusselsesteenweg.
- Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

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

*De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicoground bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten.

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

Riolering

Zoneringsplan

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in: centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

Rioolaansluiting

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel
- aansluiting per lot in de verkaveling

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vind je meer info over

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

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingsaanvraag

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- Alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en/of

Algemene aandachtspunten

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

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

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

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

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

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

Projectspecifieke aandachtspunten

"De vergunningsaanvraag heeft betrekking op volgende categorieën

- het verkavelen van gronden
- het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen met name sloop van bestaande bebouwing
- het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen zoals toekomstig openbaar domein
- regularisatie van wijzigingen van fase 1"

Algemene opmerkingen plannen

PLAN MET WEGENISONTWERP:

Voor privaat domein is een oppervlakteplan toegevoegd, maar niet voor het openbaar domein, Dit dient te worden aangevuld: welke openbaar deel zal waar infiltreren of naar waar afstromen met duidelijk vermelding verhard oppervlakte versus groen, vermelding verhard oppervlakte naar de wadi.

Een deel van de openbare verharding stroomt al naar privaat domein t.h.v. de nieuwe weg. Dit kan niet worden aanvaard.

RIOLERINGSPLAN:

Er zijn plannen vergunde toestand en plannen nieuwe toestand toegevoegd aan dossier. Gelieve plannen uitgevoerd toestand toe te voegen, gezien verschil in peilen t.h.v. de aansluitputten op de riolering in de Franse Vaart.

Gelieve de afstanden tussen de putten in correcte buislengte te voorzien.

Volgende gegevens ontbreken voor het DWA-stelsel op rioleringsplan: helling in mm/m.

Volgende gegevens ontbreken voor het RWA-stelsel op rioleringsplan: helling in mm/m.

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi/grachten op het rioleringsplan:

- overstortpeil noodoverloop
- breedte van de wadi op bodemniveau - op meerdere plaatsen gezien de grillige vorm
- breedte van de wadi op maaiveldniveau - op meerdere plaatsen gezien de grillige vorm

De maximale diepte van een huisaansluitputje is 0,80m, zodat bovenaan de buis kan worden aangesloten.

DWARSPROFIELEN/LENGTEPROFIELEN:

Volgende gegevens ontbreken op de dwarsprofielen:

- bovenbreedte op niveau overstortpeil
- bovenbreedte op niveau maaiveldpeil
- helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)

DETAILPLANNEN:

Detailplan van de noodoverloop van de wadi is onduidelijk: deze dient te worden voorzien op de rand van de wadi.

Opmerkingen DWA-ontwerp

ONTWERP DWA-STELSEL:

De hydraulische verantwoording van het DWA-stelsel incl. het schema van het aantal IE (inwonersequivalenten) per streng ontbreekt.

De minimale helling van de DWA-leiding moet 5mm/m zijn. Deze is nu niet vermeld op de plannen.

MATERIALEN DWA:

Het type huisaansluitputje voldoet niet aan de voorwaarden die werden opgenomen in het bijzonder waterverkoopreglement van Farys, Hiervoor verwijzen we naar onze website <https://www.farys.be/nl/wettelijke-bepalingen>.

Het materiaal van de huisaansluitleidingen moet in grès of PP SN8 zijn.

De inspectieputten moeten in prefabbeton of grès worden voorzien met aansluitende buizen en geïntegreerde rubberen verbindingen. Deze moeten tevens BENOR gekeurd zijn.

Indien men heeft gekozen voor prefab betonnen inspectieputten moeten deze met epoxyhars voorzien worden i.k.v. aantasting.

De deksels van de inspectieputten moeten van het type gietijzer klasse D400 zijn.

Opmerkingen RWA-ontwerp

RWA-ONTWERP:

Volgende gegevens ontbreken voor de infiltratievoorziening op het rioleringsplan:

- *aangesloten verharde oppervlakte - oppervlakte van de wegenis is niet meegerekend op de openbare wadi.*

MATERIALEN RWA:

Het type huisaansluitputje voldoet niet aan de voorwaarden die werden opgenomen in het bijzonder waterverkoopreglement van Farys, Hiervoor verwijzen we naar onze website <https://www.farys.be/nl/wettelijke-bepalingen>.

Het materiaal van de huisaansluitleidingen moet in grès of PP SN8 zijn.

Wervelventiel is niet bereikbaar langs de andere zijde.

In de raming is sprake van een verholen goot tussen wadi G3 en openbare wadi. Deze is niet vermeld op de plannen en stemt ook niet overeen met de berekening van de openbare wadi.

Hydraulische evaluatie

DIMENSIONERING BRONMAATREGELEN:

Verharding die aansluit op groenzone moet duidelijk vermeld worden hoeveel de verharding is en hoeveel de groenzone bedraagt en of voldaan is aan de 25% regel.

De opgemaakte hemelwaternota is niet zeer duidelijk. Bij de bouwaanvragen zal de private infiltratievoorzieningen moeten berekend worden. Voor deze loten wordt geen aansluiting gevraagd op de nieuwe openbare infiltratievoorziening, met uitzondering van 1 lot zijnde lot E3.

Blok J, blok G1, Blok G2 en Blok G3 worden aangesloten op een gemeenschappelijke private infiltratievoorziening zonder overloop naar openbaar domein.

De gebouwen E1 en E2 gelegen aan de August van Bockxstaelestraat zullen aansluiten in de straat zelf, zowel met DWA als met RWA-stelsel.

SIRIO-BEREKENING:

In de verantwoordingsnota is spraken van een Sirio-analyse. Dit is niet opgenomen in de hydraulische nota en dit is ook niet overgemaakt aan Farys ter controle.

CONCLUSIE HYDRAULISCHE EVALUATIE:

Hydraulische nota voldoet niet, en dient bij technisch dossier overgemaakt te worden.

Besluit advies riolering

Het dossier wordt al volgt geadviseerd:

GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan bovenstaand vermelde opmerkingen/voorwaarden.

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).
- Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.
- Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

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

- Alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen.
- Ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...).
- Werfverslagen/ proefverslagen.
- Camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

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

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

3.5. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 11 juli 2025 onder ref: 5000098868. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

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

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

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

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

dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

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

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

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

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

VOOR ELEKTRICITEIT:

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

3.6. IVAGO

Geen tijdig advies van **Adviesverleners voor Ivago**. De adviesvraag is verstuurd op 23 april 2025. Op 30 oktober 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.7. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 25 april 2025 onder ref. JMS 449805:

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

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

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

3.8. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 29 april 2025 zonder referentie:

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.*
- *De Wyre infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Wyre is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Wyre.*
- *Voor appartementen: CBS@wyre.be*
- *Voor verkavelingen: verkaveling@wyre.be*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (zie punt 2 HISTORIEK, VERKAVELINGSVERGUNNINGEN).

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is, in zoverre kan nagegaan worden voor een verkaveling, **deels niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

De omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen, volgend op deze verkaveling, zullen tevens getoetst worden aan het bouwreglement.

Artikel 2.3 Ondergrondse ruimtes

Onder het openbaar domein zijn nieuwe ondergrondse ruimtes niet toegestaan. Dit artikel heeft betrekking op ondergrondse toegankelijke ruimtes en geldt niet voor ondergrondse technische infrastructuur. Mits akkoord van de wegbeheerder en op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.

BEOORDELING:

In functie van de parkeerbehoefte van fase 2 wordt een ondergrondse parking voorzien. De parking is opgevat als een uitbreiding op de bestaande ondergrondse parking van fase 1, om zo ook gebruik te kunnen maken van de bestaande inrit. Voor de verbindingstunnel tussen de parking in fase 1 en 2 is een bijkomende ondergrondse inname noodzakelijk onder het openbaar domein. Dit is voorzien in voorschrift 2.1.10 'ondergronds gedeelte'. Deze bijkomende inname zal deel zijn van de toekomstige vergunningsaanvraag voor de gebouwen, maar het voorzien van een aanduiding hiervoor op het verkavelingsplan kan toegestaan worden gezien de voordelen die de werkwijze oplevert in functie van verkeersveiligheid:

- De werkwijze laat toe het project Keizerspoort bovengronds blijvend als autovrij project te realiseren.
- De werkwijze beperkt het aantal inritten op de Brusselsesteenweg tot één inrit, wat positief is voor de verkeersveiligheid en de vlotte doorstroom op de gewestweg.

De wijze waarop dit uitgevoerd wordt, wordt beoordeeld bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de parking zelf. In de voorschriften wordt wel via een **bijzondere voorwaarde** reeds aangevuld dat de breedte van de inname van de tunnel onder het openbaar domein beperkt moet worden tot wat verkeerstechnisch vereist is i.f.v. de in- en uitbeweging. Tevens moeten de nieuwe constructies onder het openbaar domein een minimale dekking van 1,5m respecteren.

Artikel 2.14 sorteerpunt

Elke verkaveling of woningbouwproject bestaande uit of bestemd voor minstens 50 woningen, waarbij nieuw openbaar domein wordt gerealiseerd of bestaand openbaar domein wordt heraangelegd, moet beschikken over een sorteerpunt in beheer van de door de Stad Gent erkende afvalophaler.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan indien noch op openbaar domein, noch op eigen terrein, een sorteerpunt mogelijk is. In dit geval moeten meergezinswoningen vanaf 10 woningen beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal overeenkomstig de voorwaarden in artikel 4.13 van deze verordening. Ook de afvalophaler kan beslissen dat geen sorteerpunt moet voorzien worden.

BEOORDELING: afwijking toegestaan

Met de verkaveling wordt de realisatie van een project van meer dan 50 woningen vooropgesteld. Voorschrift 1.6.C van de verkaveling voorziet echter expliciet geen sorteerpunt maar bepaalt dat elke meergezinswoning moet beschikken over één of meerdere gemeenschappelijke afvallokalen. De verzamelcontainers worden aangeboden aan de Brusselsesteenweg. De eengezinswoningen bieden hun afval aan in de August Van Bockxstaelestraat.

Er wordt dus geen collectief ondergronds systeem voorzien. Dit opzet werd in voortraject afgesproken met de ontwerper, de Stadsdiensten en de afvalophaler/IVAGO. Het project laat immers niet toe op een kwalitatieve wijze een sorteerpunt te voorzien, niet op openbaar domein en niet op privaat domein. De bochten worden te krap geacht voor de benodigde draaibewegingen van de vuilniswagen. Tevens worden draaibewegingen onvoldoende veilig geacht i.f.v. passerend traag verkeer en wordt, gezien de beperkte afstand tot de gebouwen, geurhinder verwacht. Daarnaast is het gewenst dat zowel het openbaar domein als de privaat collectieve tuinzone maximaal groen ingericht wordt. Het niet voorzien van een collectief ondergronds afvalstelsel kan dus worden aanvaard. De toekomstige gebouwen zullen dus intern ruimte moeten voorzien.

De toetsing aan artikel 4.13 van het bouwreglement, wordt beoordeeld bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de gebouwen zelf.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 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.

De omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen en de bijhorende privatieve omgevingsaanleg, volgend op deze verkaveling, zullen getoetst worden aan de verordening. Huidig dossier bevat reeds een advies van INTER op de privatieve omgevingsaanleg. Bij de verdere uitwerking van de gebouwen en privatieve aanleg moet hiermee rekening gehouden worden. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

De verordening is strikt genomen niet van toepassing op het openbaar domein. Aangezien in het project Keizerspoort zowel de gebouwen als het openbaar domein echter nieuw voorzien worden, dient het domein logischerwijs wél toegankelijk aangelegd te worden. Het openbaar domein moet immers de bereikbaarheid van de gebouwen garanderen. Het nieuwe openbaar domein in fase 2 voldoet hieraan.

In fase 1 werd het openbaar domein op enkele plaatsen anders aangelegd dan vergund. Aangezien de kademuur van de Franse Vaart niet gewijzigd kon worden, werden bij de uitvoering van fase 1 immers noodgedwongen 2 trapzones in het openbaar domein ingebracht. Trapzones zijn gangbaar weinig gewenst in het openbaar domein gezien ze de toegankelijkheid voor personen met een beperking bemoeilijken. In de directe nabijheid van beide trapzones bevindt zich echter ook een drempelloze toegang. Via deze hellingen (waarvan de hellingspercentages overeenstemmen met artikel 18 van de toegankelijkheidsverordening), of desgewenst via een kleine omweg in het autovrij project, kan elke toegang in de naastliggende gebouwen correct bereikt worden.

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.

4.4. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/29944> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota, inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

4.5. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

De aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gedeeltelijk eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 40% voor een gronden in eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon en 20% voor andere (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). De bouwloten hebben een totale oppervlakte van 5.384m². Het publiek grondaandeel (Stad Gent) bedraagt 8,2%, het privaat aandeel 91,8%. Voor deze aanvraag komt dit neer op 21,64% bescheiden wooneenheden van het totaal aantal wooneenheden. Cfr. de voorschriften kunnen in totaal 96 wooneenheden gerealiseerd worden. Het totaal aantal te realiseren bescheiden woningen bedraagt hierdoor 20,7744 of afgerond 21 woningen.

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

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

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de bescheiden woningen elk niet groter zijn dan (VCW, art. 1.3, §1, 3°):

- 550m³ voor eengezinswoningen;
- 240m³ voor appartementen of andere types woningen met één of twee slaapkamers;
- 290m³ voor appartementen of andere types woningen met drie of meer slaapkamers.

Deze last in natura moet gewaarborgd worden (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel door het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel door het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1057/695) + 20% = € 91.251,80 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2025).

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

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).
- 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).
- 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).
- 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 deels bebouwd en verhard, en deels braakliggend.

5.2. 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.

Voor Keizerpoort fase 2 wordt er ca. 933,27m² van het openbaar domein verhard:

- 430,55m² betonverharding
- 300,36m² betonstraatstenen
- 202,36m² grindgazon

De verharding kan natuurlijk afwateren.

Bij natuurlijke infiltratie moet het water kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte op eigen terrein, waar het water kan infiltreren. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoercolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Er mag ook geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bvb. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen ...). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde** (zie punt 3.4 ADVIES FARYS).

Op de nieuwe openbare infiltratievoorziening wordt enkel lot 6 (eengezinswoning E3) aangesloten. Volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake Hemelwater dient er bijgevolg een infiltratievoorziening van een volume te hebben van 2.640 liter en een infiltratieoppervlakte van 6,4m². De bouwheer voorziet een volume van 3.824 liter en 33m² in oppervlakte. Deze loopt over naar de riolering van de Fransevaart.

Lot 5 (eengezinswoning E2) wordt gekoppeld op een bestaande RWA in de August van Bockxstaelestraat.

Van de andere loten (lot 1, 2, 3, 4, 8, 9 en 10) wordt de privatieve infiltratievoorziening zo gedimensioneerd dat er bij T100 geen overstort plaatsvindt. Deze worden niet aangesloten op de openbare voorziening of aanwezige riolering.

Voor de aansluiting op de privatieve infiltratievoorziening werden alle verhardingen/opp boven ondergrondse parking/aangesloten oppervlaktes in kaart gebracht en de voorziene infiltratievoorzieningen berekend aan de hand van Sirio (Keizerpoort fase 2 – hemelwaternota 2024.09.11 en 520b.Keizerpoort – plan afwaterende oppervlaktes).

De privatieve infiltratievoorzieningen worden geplaatst op lot 4 (eengezinswoning) in de privatieve achtertuin en voor de andere loten 1, 2, 3, 8, 9 en 10 in de privatieve collectieve voortuinen. Deze wadi's stromen niet over naar de openbare riolering.

Op het kelderdak (lot 2) is ook een afvoer (drainage) voorzien, deze wordt via een ondergrondse infiltratievoorziening geïnfiltreerd, aangezien anders het water dient opgepompt te worden. Er is geen overstort naar de riolering.

Er wordt voldaan aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake Hemelwater voor verkavelingen.

Naast realisatie van fase 2 wordt ook een deel van het gerealiseerde fase 1 aangepast, de aanvrager geeft aan dat er 560m² minder verharding wordt voorzien, dit deel van het project wordt blijvend aangesloten op een bufferriool van 38,53m³.

De aanstiplijst hemelwater van de stad Gent en de opgemaakte nota's (Keizerpoort Fase 2 – Hemelwaternota 2024.09.11 en 520b.Keizerpoort – Plan afwaterende oppervlaktes) dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is, dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder. Dit advies is voorwaardelijk gunstig (zie punt 3.1.b).

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake Hemelwater en het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Huidige verkavelingsaanvraag voldoet hieraan.

De omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen, volgend op deze verkaveling, zullen tevens getoetst worden aan het bouwreglement.
Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd 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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Biologische waarderingskaart

Ligging

Het project bevindt zich voor de 'Biologische Waarderingskaart versie 2 – fauna' niet in een zone waar zich kwetsbare fauna-elementen bevinden (biologische waarderingskaart versie 2 – fauna).

Het project bevindt zich volgens de gewone 'Biologische Waarderingskaart versie 2' niet in biologisch waardevol gebied. Palend aan het projectgebied bevindt zich wel een 'biologisch zeer waardevol' gebied, met name de muurvegetatie tegen de kade van de Franse Vaart. Hier wordt met het project niet aan geraakt.

Bomen

Met deze aanvraag worden 2 bomen gerooid. Het rooien is aanvaardbaar o.b.v. de hierna vermelde redenen. Ter compensatie worden 11 nieuwe bomen voorzien in het openbaar domein.

- De conditie van de pruimelaar (nr. 2 in het boomtechnisch onderzoek, ca. 5m hoog, stamdiameter ca. 30cm) is matig. De boom heeft tevens een eenzijdige uitgroei en weinig ecologische en esthetische waarde.
- De berk (nr. 4 in het boomtechnisch onderzoek, ca. 12m hoog, stamdiameter ca. 30cm) bevindt zich cfr. het verkavelingsplan in een privatieve achtertuin. Theoretisch kan deze boom dus bewaard blijven. Rekening houdend met de impact die de geplande werken zullen hebben op de boom, is dit echter niet realistisch. De boom is tevens al in een aftakelingsfase. De komende 10 jaar zal de boom afsterven, in die tijd zal ook taksterfte optreden en een verdere aftakeling van de boomkruin. De boom heeft daarenboven weinig ecologische en esthetische waarde.

De aanvraag maakt ook melding van het rooien van een wilg welke zich situeert op de parking van de tijdelijke Aldi. Het rooien van deze boom werd echter reeds vergund met het dossier OMV_2023007463 (zie punt 2 HISTORIEK).

Vogelsoorten en vleermuizen

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.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Ligging

Het project bevindt zich op afdoende afstand van de speciale beschermingszones en VEN-gebieden. Het project bevindt zich op ongeveer 2,8km van het dichtstbijzijnde VEN- en habitatrichtlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' in het noordoosten en op ongeveer 3,3km van het gelijknamige habitatrichtlijngebied in het zuidoosten. Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied 'Durme en de middenloop van de Schelde' bevindt zich op meer dan 11km.

Stikstof

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

Lozing

De gevraagde stedenbouwkundige handelingen in het project genereren geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

Bemaling

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is, dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

6.3. Conclusie

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, mits naleven van de voorwaarde, de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 21 oktober 2025. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 april 2025 tot en met 28 mei 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 19 bezwaarschriften ingediend waarvan 2 gebundelde bezwaren bestaande uit respectievelijk 14 en 6 bezwaarschriften.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

9.1. Historische context

Samenvatting:

De bestaande bebouwing rond het projectgebied weerspiegelt de geschiedenis van Ledeberg als 'voorstad'. De voorgestelde bebouwing verandert aanzienlijk het aanzien van de voorstad zonder respect voor de historische achtergrond.

Bespreking:

Het is juist dat de bestaande bebouwing rond het projectgebied de historische ontwikkeling van Ledeberg als 'voorstad' weerspiegelt. Het gaat om een sterk verdichte en vaak verouderde stadsstructuur, waarin ateliers en werkruimten vaak verweven zijn achter woningen en straatwanden. Dit stedelijk weefsel wordt in de Gentse structuurvisie 'Ruimte voor Gent' omschreven als het 'gewone weefsel van de Kernstad', de 19de-eeuwse wijken van Gent. Het project Keizerspoort ligt echter niet binnen dit gewone weefsel, maar bevindt zich volgens dezelfde structuurvisie in het stedelijk knooppunt in opbouw 'S01 Keizerspoort'. Dergelijke knooppunten zijn strategische locaties in de stad, gekenmerkt door:

- Een goed uitgebouwd mobiliteitsnetwerk (hier: fietsroutes en meerdere tram- en buslijnen met verbinding naar het centrum).

- Bovenlokale voorzieningen (hier: de Aldi, de basisschool De Kleurdoos, de kantoortoren van fase) aangevuld met wonen.

Het stedelijk knooppunt van de Keizerspoort vervult hierdoor een centrumfunctie die niet alleen de omliggende wijken bedient, maar ook bredere stadsdelen en bezoekers van buiten Gent aantrekt.

Op deze plekken wordt bewust ingezet op een verweving van functies (grotere supermarkten, kantoren en een belangrijk woonaanbod) én grotere volumes. Deze functies en volumes moeten de centrumfunctie van het knooppunt (visueel) ondersteunen.

De integratie van deze functies en volumes in de omgeving gebeurt echter nooit willekeurig. Ze werd in het geval van de Keizerspoort voor het eerst onderzocht in het masterplan van 2012, en de afgelopen jaren opnieuw geëvalueerd in aanloop naar deze aanvraag. Dat leidde tot een vernieuwde stedenbouwkundige figuur, die de basis vormt voor de huidige verkavelingsaanvraag.

De voorgestelde bebouwing is dus het resultaat van een doordacht en gefaseerd ontwerpproces. Het project houdt rekening met de historische achtergrond van Ledeberg, maar vertaalt die op een hedendaagse manier, passend bij de rol van het gebied als stedelijk knooppunt.

Voor een gedetailleerde beoordeling van de voorgestelde bouwvolumes, bouwzones en functies wordt verwezen naar punt 10.1 en 10.2 OMGEVINGSTOETS – VERNIEUWDE STEDENBOUWKUNDIGE FIGUUR + VERKAVELINGSAANVRAAG.

9.2. Densiteit en leefbaarheid

Samenvatting:

Negatief effect op leefbaarheid: de woondichtheid van het project zal een sociale impact hebben en vormt een bedreiging voor de leefbaarheid van de buurtbewoners: een bijkomende druk op de openbare ruimte, het beperkte openbaar groen en parkeergelegenheid.

Bespreking:

Het project Keizerspoort bevindt zich cfr. de Gentse structuurvisie 'Ruimte voor Gent' in het stedelijk knooppunt in opbouw 'S01 Keizerspoort'. Dergelijke knooppunten zijn strategische locaties in de stad, gekenmerkt door:

- Een goed uitgebouwd mobiliteitsnetwerk (hier: fietsroutes en meerdere tram- en buslijnen met verbinding naar het centrum).
- Bovenlokale voorzieningen (hier: de Aldi, de basisschool De Kleurdoos, de kantoortoren van fase) aangevuld met wonen.

Het stedelijk knooppunt van de Keizerspoort vervult hierdoor een centrumfunctie die niet alleen de omliggende wijken bedient, maar ook bredere stadsdelen en bezoekers van buiten Gent aantrekt.

Op deze plekken wordt bewust ingezet op een verweving van functies, met onder meer een belangrijk woonaanbod.

De integratie van deze functies en het woonaanbod in de omgeving gebeurt echter nooit willekeurig. Ze werd voor het project Keizerspoort voor het eerst onderzocht in het masterplan van 2012, en de afgelopen jaren opnieuw geëvalueerd in aanloop naar deze aanvraag. Dat leidde tot een vernieuwde stedenbouwkundige figuur, die de basis vormt voor de huidige verkavelingsaanvraag. In deze nieuwe figuur wordt bewust meer ruimte gegeven aan het openbaar domein en de nodige vergroening. In vergelijking met 2011 is het belang van openbare ruimte en groen immers steeds toegenomen. De vernieuwde stedenbouwkundige

figuur geeft hierop het juiste antwoord. Voor een gedetailleerde beoordeling wordt verwezen naar punt 10.1 OMGEVINGSTOETS – VERNIEUWDE STEDENBOUWKUNDIGE FIGUUR.

Met betrekking tot de gevreesde druk op de parkeergelegenheid dient meegegeven te worden dat het project Keizerspoort zich confirmeert naar de huidige parkeerrichtlijnen van de Stad (zie aangepaste MOBER) en hierdoor tevens een uitbreiding van de ondergrondse parking voorziet. Een bijkomende parkeerdruk wordt niet verwacht.

9.3. Bouwhoogte

Samenvatting:

PUNT 1: negatief effect t.a.v. Brusselsesteenweg (even nummers: residenties Memling, Rembrandt en Rubens) en August Van Bockxstaelestraat: de hoogte van de nieuwe gebouwen rondom de Brico realiseren een verlies van uitzicht (naar de Fransevaart met groen en water – voornamelijk voor de lagere verdiepingen), lichtinval en privacy. De bestaande gebouwen geraken als het ware 'omsingeld' gezien de beperkte afstand t.a.v. de perceelsgrenzen.

PUNT 2: negatief effect t.a.v. overzijde Brusselsesteenweg (oneven nummers): de bouwhoogte op lot 1 realiseert een verlies van uitzicht en zonlicht (zeker in de winter). Er wordt gevraagd de hoogte te beperken tot maximaal 4 bouwlagen, conform het gebouw bij de Aldi.

PUNT 3: geen passende bouwhoogte in de August Van Bockxstaelestraat, loten 4 en 5: 3 bouwlagen en een plat dak zijn niet passend in het straatbeeld, gekenmerkt door woningen met 2 bouwlagen en een hellend dak. Een teruggetrokken derde bouwlaag binnen het gabariet van de burens zou meer passend zijn.

PUNT 4: geen passende bouwhoogte in de nieuwe trage verbinding naar August Van Bockxstaelestraat, lot 3 en 6: 3 bouwlagen (lot 3) en 2 bouwlagen (lot 6) overtreffen de draagkracht van het binnengebied. De levensvatbaarheid van het behoud van de hoogstammige boom in de tuin van het perceel August Van Bockxstaelestraat 29 (t.h.v. lot 6) wordt ook in vraag gesteld.

Bespreking:

PUNT 1: dat door het project het uitzicht naar de Fransevaart vanaf de residenties Memling, Rembrandt en Rubens zal verminderen wordt erkend. De voorgestelde volumes zijn echter het resultaat van een heel nauwgezette ontwerpexercitie dat een evenwicht zoekt tussen het voorzien van een bijkomende woonoppervlakte in overeenstemming met het stedelijk knooppunt enerzijds (zie ook vorig bezwaarpunt), en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen. Deze ontwerpexercitie leidde tot een vernieuwde stedenbouwkundige figuur, die de basis vormt voor de huidige verkavelingsaanvraag.

In deze nieuwe figuur werd op loten 2 en 3 heel bewust gekozen voor 3 'vrijstaande' meergezinswoningen waartussen blijvend doorzichten mogelijk zijn. Deze schakeling zorgt voor de nodige luchtigheid in het ontwerp, en zijn relatie moet de omgeving. De gekozen bouwhoogte met een variatie van 6 tot 3 bouwlagen op deze loten zorgt tevens voor de vereiste en juiste 'verschaling' van de bouwhoogtes: van hoger aan de zijde van de Brusselsesteenweg (7 bouwlagen), naar lager aan de zijde van de August Van Bockxstaelestraat (3 bouwlagen). Wel wordt vastgesteld dat links achteraan lot 1 een gelijkvloers aanbouwvolume voorzien wordt van 1 bouwlaag, met een maximale kroonlijsthoogte van 5m. Dit is niet aanvaardbaar. Dit

aanbouwwolume bevindt zich immers op slechts ca. 3m afstand van de achtergevel van het buurpand, residentie Memling. Een bouwhoogte van 5m betekent dat de eerste verdieping van deze residentie (met ramen en terras) volledig ingebouwd wordt wat een sterke negatieve invloed heeft op de woonkwaliteit (lichtinval en privacy) van deze verdieping. De toegestane kroonlijsthoogte van bouwzone 1.1BL wordt daarom via een bijzondere voorwaarde bij het voorschrift 2.1.4 beperkt tot 3,50m.

PUNT 2: dat door het project het uitzicht zal verminderen vanaf enkele woningen aan de overzijde van de Brusselsesteenweg wordt erkend. Tevens zullen deze woningen 's avonds een beperkt verlies van lichtinval kennen. Doch moet vastgesteld worden dat deze effecten reeds aanwezig zijn aan de overzijde van de Brusselsesteenweg t.g.v. de bestaande bebouwing van de residenties Memling, Rembrandt, Rubens en fase 1 van het project Keizerspoort. De bijkomende bebouwing op lot 1 in deze aanvraag vormt louter de afwerking van de straatwand en is stedenbouwkundig een zeer logische keuze.

Het verzoek om de bouwhoogte te beperken tot 4 bouwlagen, zoals aan de overzijde van de Doorgang der Hallegasten, is niet wenselijk. Dit voorstel houdt onvoldoende rekening met de bestaande context. De aanpalende residenties Memling, Rembrandt en Rubens tellen immers 7 bouwlagen. In het ontwerp werd daarom bewust gekozen om het gebouw op lot 1 aan te laten sluiten bij deze hoogte, zodat het harmonieus integreert in het bestaande straatbeeld. Tegelijkertijd wordt ter hoogte van de Doorgang der Hallegasten ook bewust afgebouwd naar 4 bouwlagen, in lijn met de bebouwing aan de overzijde. Op die manier ontstaat een evenwichtige en stedelijke invulling van de Brusselsesteenweg, waarbij het nieuwe volume zich op een gepaste manier voegt in de straatwand zonder een onevenredige impact op de omgeving.

PUNT 3: de Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woongelegenheden moeten gerealiseerd worden. Bij eengezinswoningen gaat de Stad daarom steeds uit van een basisschaal van 3 bouwlagen. Dergelijk bouwhoogte laat toe een voldoende grote woning te realiseren, interessant voor het huisvesten van gezinnen met kinderen. De toegestane 3 bouwlagen op de loten 4 en 5, langs de August Van Bockxstaelestraat, zijn een correcte vertaling van deze visie. De 3 bouwlagen met plat dak zijn tevens inpasbaar in de bestaande straatwand. De kroonlijsthoogte (maximaal 10,5m) komt onder de nok uit van de aanpalende panden met 2 hoge bouwlagen en een hellend dak (kroonlijst ca. 8m hoog en nok van ca. 12m). De afwijkende dakvorm wordt tevens gunstig beoordeeld. Dit zorgt ervoor dat de gebouwen als kop en 'poort' kunnen uitgewerkt worden richting de trage doorsteek.

PUNT 4: de bebouwing in het binnengebied, t.h.v. de nieuwe trage doorsteek, beperkt zich op het uiteinde van lot 3 tot 3 bouwlagen, op lot 6 zijn dat 2 bouwlagen. De bouwhoogtes op deze plaats zijn het slotstuk van de vereiste en juiste 'verschaling': van hoger aan de zijde van de Brusselsesteenweg (7 bouwlagen), naar lager aan de zijde van de August Van Bockxstaelestraat (3 bouwlagen, de basisschaal, zie vorig bezwaarpunt). Ter hoogte van lot 6 veroorzaakt de bouwhoogte geen negatieve effecten t.a.v. omwonenden, bij lot 3 wordt wel een bijzondere voorwaarde opgelegd om het gabariet op een correcte wijze in te passen.

Lot 6 bevindt zich tegenaan de achterzijde van de tuin van het buurpand August Van Bockxstaelestraat 29. Aan de zijkant van deze tuin worden 2 bouwlagen toegestaan, met een plat dak van max. 7,50m kroonlijsthoogte (6.2BL). Achteraan de tuin, en tevens ter hoogte van

het bijgebouw Fransevaart 29, kan 1 bouwlaag gerealiseerd worden van max. 4m hoog (6.1BL). De toegestane bouwhoogte betekent aan de zijkant een verhoging van de tuinmuur met bijna 5,50m, achteraan is dat met 2m. Dergelijke verhogingen op de perceelsgrens zijn niet gangbaar. Gezien de ruime diepte van het perceel van de burens (ca. 36m) kan wel worden geoordeeld dat de ophoging weinig hinder geeft op het perceel en hierdoor aanvaardbaar is.

In het bezwaarschrift worden terecht vragen gesteld bij het behoud van de hoogstammige boom in de tuin van het perceel August Van Bockxstaelestraat 29 bij de realisatie van de woning op lot 6. Deze boom zal namelijk effectief moeten worden gerooid. Hoewel het rooien van deze boom in de aanvraag niet vervat zit, aangezien hij buiten de contour van de verkaveling ligt, is het wel noodzakelijk om na te gaan of het rooien ervan mogelijk is. Alleen op die manier kan worden geoordeeld of een woning op lot 6 haalbaar is. De betrokken boom is een berk (boom nr. 3 in het boomtechnisch onderzoek), ongeveer 12m hoog en met een stamdiameter van ca. 30cm. Uit het onderzoek blijkt dat de boom zich al in een aftakelingsfase bevindt en naar verwachting binnen de 10 jaar volledig zal afsterven. In die periode zal ook taksterfte optreden en zal de kruin verder achteruitgaan. Bovendien heeft de boom een beperkte ecologische en esthetische waarde. Op basis daarvan kan het rooien van de boom principieel gunstig worden geadviseerd, waardoor de realisatie van de woning op lot 6 als haalbaar kan worden beschouwd.

Lot 3 sluit aan de oostzijde aan op de buurpercelen August Van Bockxstaelestraat 37 en 39. Op deze plaats bevindt zich bouwzone 3.1BL waar 1 bouwlaag toegestaan wordt, met een maximale hoogte van 5m. Deze bouwhoogte wordt hier te hoog gevonden. De bestaande scheidingsmuur bedraagt hier slechts ca. 1,90m. De toegestane kroonlijsthoogte van bouwzone 3.1BL wordt daarom via een bijzondere voorwaarde bij het voorschrift 2.1.4 als volgt aangepast: *'5,00m met een afbouw onder een hoek van 45 graden naar 3,50m op de perceelsgrens met August Van Bockxstaelestraat 37 en 39'*. Een hoogte van 3,50m is meer gangbaar op een perceelsgrens en stemt tevens nagenoeg overeen met de toegestane bouwhoogte van 3,20m bij de bijgebouwen op de aanpalende loten 8 en 9.

9.4. Mobiliteit

Samenvatting:

PUNT 1: negatief effect op de verkeersveiligheid t.h.v. de Brusselsesteenweg: de toegang tot de parking bevindt zich langs de Brusselsesteenweg. Auto's dienen de rijbaan vaak te kruisen wat leidt tot conflicten met doorgaand verkeer: voetgangers, fietsers, gemotoriseerd verkeer en tramverkeer, telkens in twee richtingen. Een uitbreiding van het project Keizerspoort (bijkomende woonunits en andere functies) betekent bijkomend verkeer wat het risico op ongevallen verhoogt. Voorafgaand aan deze uitbreiding zijn aangepaste mobiliteitsoplossingen vereist.

PUNT 2: negatief effect op de verkeersveiligheid t.h.v. de Fransevaart:

- De Fransevaart betreft een doodlopende tweerichtingsstraat. Momenteel wordt er gedraaid op het terrein van de te slopen Aldi (20 bewonersparkeerplaatsen, afvalophaling, postbedeling ...). In de toekomst komt de ingang van de school De Kleurdoos ook aan de Fransevaart wat bijkomend verkeer realiseert van ouders die hun kinderen met de wagen afzetten. De nieuwe plannen voorzien geen draaipunt. Momenteel wordt hier een trage doorsteek gepland wat voor conflict zorgt.

- Fietzers die afslaan naar de doorsteek moeten tegemoetkomend verkeer op de Fransevaart kruisen. Er gebeuren nu al aanrijdingen op de fietsstrade door snelheidsverschillen (speedpedelecs vs. voetgangers). De situatie wordt onveilig.

PUNT 3: negatief effect op de verkeersveiligheid t.h.v. de August Van Bockxstaelestraat: de nieuwe doorsteek zal meer fietsverkeer veroorzaken, de straat is hiervoor te smal: fietsers en auto's kunnen elkaar niet veilig kruisen. Op de kruising tussen de straat en de doorsteek zullen ook conflictsituaties ontstaan.

PUNT 4: druk op bestaand parkeertekort: er is vandaag een parkeertekort in de onmiddellijke omgeving. Een uitbreiding van het project Keizerspoort (bijkomende woonunits en andere functies) zonder evenredige parkeervoorziening, zal de parkeerdruk doen stijgen. Er wordt meer parkeerplaats gevraagd in de buurt, of een mogelijkheid voor (bestaande of nieuwe) bewoners om gebruik te maken van de parkeertorens. Daardoor zouden ook de Brusselsesteenweg zelf en de straten rondom worden ontlast.

PUNT 5: MOBER volstaat niet:

- Niet actueel: de verkeersstromen (sluipverkeer) vanuit de Fransevaart naar Aldi worden genegeerd. Bezoekers parkeren vaak in de huidige werfzone Fransevaart 29, op het draaipunt of voor Fransevaart, vooral vanaf 18u. Omrijden is tijdrovend.
- Onvolledig: het realiseren van de trage doorsteek doet parkeerplaatsen verdwijnen. De impact wordt niet onderzocht.
- Onvoldoende impactanalyse: zie punten 1 tot en met 4 hierboven.

Bespreking:

PUNT 1: iedere bijkomende kruising bevat inderdaad een potentieel bijkomend risico op ongevallen. Ter hoogte van de inrit van de parking is de onderlinge zichtbaarheid tussen het verkeer op de N9 en de inrit echter voldoende. De gevellijn (en dus uitrit van de parking) staat voldoende ver af van het fietspad en de rijweg. Om een goede zichtbaarheid te garanderen werd een parkeerplaats langsheen de N9 weggenomen. Er is tevens voldoende zicht op aankomend verkeer indien men een afslagbeweging wil maken naar de inrit. Gezien de vrije trambedding stadinwaarts is er ook amper risico op doorstromingshinder voor de tram.

PUNT 2:

- Buiten het projectgebied is de Fransevaart niet autovrij. Ter hoogte van de nieuwe toegang van de school De Kleurdoos, aan de Fransevaart, kunnen inderdaad wagens rijden. In tegenstelling tot wat het bezwaarpunt aangeeft, voorziet het project wél een keerpunt voor deze wagens. Dit keerpunt overlapt met de nieuwe trage doorsteek. De verwachte intensiteiten van het autoverkeer in de Fransevaart zijn echter zo laag dat het aantal potentiële conflicten ook laag ingeschat wordt.
- Kruisingen en potentiële conflictsituaties tussen trage weggebruikers met verschillende snelheden (bvb. speedelecs en voetgangers), zijn eigen aan druk gebruikte fietsroutes. Op de route langsheen de Fransevaart is dat niet anders. Deze situaties, ook in combinatie met afslagbewegingen, komen vaak voor in de stad en zijn perfect leesbaar voor een weggebruiker. Ter info wordt meegegeven dat zich langsheen de Fransevaart reeds verschillende trage doorsteken bevinden waar fietsers een afslagbeweging naar kunnen maken. Uit de meest recent beschikbare AVOC kaarten (2021-2023) blijkt dat er zich hier geen ongevallen voorgedaan hebben.

PUNT 3: de August Van Bockxstaelestraat is inderdaad een smalle éénrichtingsstraat. Het toestaan van kruisbewegingen tussen auto's en fietsers in dergelijke straten wordt steeds goed afgewogen, de onderlinge zichtbaarheid aan kruispunten vormt hierbij een belangrijk punt. In de August Van Bockxstaelestraat doen zich hierbij geen conflictsituaties voor. De straat heeft een rechtlijnig profiel waardoor tegemoetkomend autoverkeer en fietsverkeer elkaar goed zien, en rekening kunnen houden met elkaars aanwezigheid. Onder een sterk verlaagde snelheid is het voor een auto en fiets op een rijwegbreedte van ongeveer 3,20m nog steeds perfect mogelijk om elkaar te kruisen. De aansluiting van de nieuwe trage doorsteek op de August Van Bockxstaelestraat gebeurt ook zo gebeuren dat er voldoende zichtbaarheid is op aankomend verkeer.

PUNT 4: de parkeervoorzieningen in het project werden bepaald aan de hand van de MOBER. Hierin werd rekening gehouden met de parkeernormen van Stad Gent. Het voorzien van meer parkeerplaatsen zou contraproductief zijn in het stimuleren van het gebruik van duurzame modi, welke op deze locatie zeer sterk aanwezig zijn:

- Het project maakt een directe aansluiting met hoofdroutes van het stadsregionaal fietsnetwerk die o.a. een vlotte connectie naar zowel het stadscentrum, station Dampoort en station Gent-Sint-Pieters mogelijk maakt.
- Het project maakt ook een directe aansluiting met een hoogwaardige tramverbinding die een directe verbinding met het stadscentrum en P+R mogelijk maken. Tevens zijn er bushaltes op wandelafstand die een rechtstreekse aansluiting geven naar de stations Dampoort en Gent-Sint-Pieters.
- Ook zijn er verschillende autodeelmogelijkheden in de onmiddellijke omgeving.

PUNT 5:

- Het sluipverkeer vanuit de Fransevaart naar Aldi zal met de heraanleg van het openbaar domein niet meer mogelijk zijn. Het openbaar domein wordt immers autovrij aangelegd, paaltjes zullen het sluipverkeer verhinderen.
- De impact van het verdwijnen van de parkeerplaatsen op de parkeerbalans, t.g.v. het realiseren van de trage doorsteek, is verwaarloosbaar. Het gaat maar over een zeer beperkt aantal parkeerplaatsen. Bovendien werd in tussentijd het parkeergebouw Ledeberg afwerkt waardoor er 500 extra parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de buurt.

9.5. Rooien van 3 bomen

Samenvatting:

Er wordt niet akkoord gegaan met het rooien van de 3 bomen:

PUNT 1: er is geen verdere aantasting van het groene karakter van het bouwblok toegestaan. Het groen is essentieel voor leefbaarheid, biodiversiteit (aanwezige vogels) en klimaatadaptatie. Recent werden reeds meerdere bomen gekapt terwijl de omgeving zeer dicht bebouwd is en weinig groen heeft.

PUNT 2: twee van deze bomen (Prunus/pruimelaar + Betula/berk, momenteel op adres August Van Bockxstaelestraat 31-33) bevinden zich bovendien in een privatieve tuinzone volgens het verkavelingsplan. Deze bomen kunnen dus bewaard blijven. Een behoud zou een meerwaarde

zijn voor de nieuwe ontwikkeling. Cfr. de boomtechnische nota in het dossier, hebben de bomen nog een verwachte levensduur van 10 à 15 jaar.

Bespreking:

PUNT 1: een groen karakter behouden of creëren in een bouwblok betekent niet dat er helemaal geen bomen mogen verdwijnen. Soms is het nodig om een gebied anders in te richten en daarbij ook bomen te rooien. Daarna kunnen dan betere open ruimtes gerealiseerd worden met een nieuwe, stevige beplanting. Vaak zelfs met meer groen dan er nu is. Dat is ook het geval in deze aanvraag. Na analyse wordt het rooien van de pruimelaar (nr. 2 in het boomtechnisch onderzoek) en de berk (nr. 4 in het boomtechnisch onderzoek) toegestaan. Voor een gedetailleerde beoordeling wordt hiervoor verwezen naar punt 10.3.b OMGEVINGSTOETS – ROOIEN VAN BOMEN. In ruil kan een sterk vergroend openbaar domein gerealiseerd worden, met ook 11 nieuwe hoogstammige bomen.

PUNT 2: het klopt dat de 2 bomen die gerooid moeten worden, niet in het nieuwe openbaar domein staan. De bomen situeren zich op het nieuwe lot 4. De pruimenboom staat echter in de zone waar gebouwd zal worden en moet daarom noodzakelijkerwijs weg. De berk staat in de tuinzone, dus in theorie zou die kunnen blijven staan. Omdat de boom al aan het aftakelen is, en het project een grote werf met zich meebrengt, is het niet realistisch om hem te behouden. Na een grondige analyse is beslist dat beide bomen mogen worden gekapt. Voor een gedetailleerde beoordeling over het rooien van de bomen, zie punt 10.3.b OMGEVINGSTOETS – ROOIEN VAN BOMEN. Er wordt gekozen om in te zetten op nieuwe bomen in het openbaar domein, waar ze beter kunnen groeien.

9.6. Openbaar groen

Samenvatting:

PUNT 1: te weinig openbaar groen, geen meerwaarde van het voorziene groen: het project voorziet het nodige groen, doch is dit nauwelijks zichtbaar of toegankelijk voor bestaande bewoners in de buurt. De publieke meerwaarde wordt in vraag gesteld.

PUNT 2: te beperkt groen: de bijkomende bebouwing zal het hitte-effect in de stad vergroten. Er wordt ook gevraagd naar groen gevels zodat de afwatering en opwarming worden opgevangen.

Bespreking:

PUNT 1 + 2: voor het Keizerspoortproject werd in de periode 2011-2012 een masterplan opgemaakt. Voor meer detailomschrijving hierover wordt verwezen naar punt 1 BESCHRIJVING. De ontwikkelaar zou het masterplan gefaseerd uitvoeren. Fase 1 is intussen gerealiseerd, fase 2 nog niet. Sinds 2022 werd fase 2 terug opgepikt. Een uitwerking volledig in lijn met het originele masterplan voldeed echter niet meer aan de hedendaagse visies op een 'goede ruimtelijke ordening' en creëerde ook strijdigheden met nieuwe brandwetgeving en de gewijzigde wetgeving inzake hemelwater. In 2023 en 2024 werd in intens overleg met verscheidene Stadsdiensten, en andere adviesinstanties, een nieuwe stedenbouwkundige figuur uitgewerkt. Deze nieuwe figuur omvat een vernieuwde ruimtelijke kwaliteit die voldoet aan de huidige wetgeving, de hedendaagse visies op een 'goede ruimtelijke ordening' én tegelijkertijd de visie en grote lijnen uit het originele masterplan respecteert. Bij deze oefening werd een meer open, luchtig en groen project voor ogen gehouden, mét een publieke meerwaarde. Dit reflecteert

zich in volgende wijzigingen t.a.v. meer zichtbaar en openbaar groen, waar ook bestaande bewoners in de buurt zullen kunnen van genieten:

- In de originele figuur werd het privaat groen bij de meergezinswoningen enkel gerealiseerd d.m.v. groendaken/daktuinen, en hoofdzakelijk aan de achterzijde. Met de nieuwe stedenbouwkundige figuur worden nog steeds groendaken gerealiseerd. Bijkomend worden echter ook collectieve tuinen aan de voorzijde voorzien, op maaiveldniveau (in volle grond). Dit realiseert een meer open en groen project, voelbaar op het openbaar domein.
- In het eerste deel van de nieuwe trage doorsteek naar de August Van Bockxstaelestraat wordt er gekozen om, in tegenstelling tot het originele plan, enkel aan de zijde van de Brico nog te bouwen. Door aan deze zijde voor een meergezinswoningstypologie te kiezen, kan ook hier een private collectieve tuin voor het gebouw gerealiseerd worden. Bij de originele schakelwoningen was dat een afgesloten privaat tuin.
- Deze privaat collectieve tuinzones lopen immers over in het vernieuwde openbaar domein. Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd, met subtiel maar leesbare overgangen tussen publiek en privaat collectief groen.
- Het openbaar domein kan in de nieuwe figuur ook groener ingericht worden dan in het originele plan. T.h.v. de Doorgang der Hallegasten werd het openbaar domein verbreed en kan een openbare groenaanleg voorzien worden. Deze deels begaanbare groenzone (met zitelement) loopt over naar een gelijkaardige zone t.h.v. de Fransevaart, in het origineel masterplan betrof dit een verhard plein. Ook de niet-bebouwde zijde in het eerste deel van de nieuwe trage doorsteek wordt vergroend.

9.7. Doorsteek Fransevaart – August Van Bockxstaelestraat

Samenvatting:

Er wordt niet akkoord gegaan met het realiseren van een nieuwe doorsteek naast het pand Fransevaart 29.

PUNT 1: de intimiteit van de tuin van het perceel Fransevaart 29 gaat verloren door bijkomend licht (door straatverlichting), geluid en verkeer.

PUNT 2: de zijgevel van het pand Fransevaart 29 komt door het project aan het openbaar domein te liggen. De gevel zal opnieuw afgewerkt worden door de aanvrager. Er wordt akkoord gegaan met de 14cm voorziene gevelisolatie maar niet met het feit dat deze dampdicht voorzien wordt. Een dampdichte isolatie zonder ventilatiesysteem binnenshuis leidt tot vocht, schimmel ... De muur verloor momenteel reeds haar ademende functie na de sloop van de aanpalende woning (met spouwmuur). Die werd zonder overleg vervangen door een dampdichte opbouw met PUR en bouwfolie.

PUNT 3: de zijgevel van dit pand komt door het project aan het openbaar domein te liggen. Indien de Stad de zone naast onze muur als openbaar domein wenst in te richten, dient zij ook volledig verantwoordelijk te zijn voor alle gevolgkosten (versteviging, fundering, waterkering, afwerking, onderhoud t.g.v. graffiti, vandalisme, wildplassen ...).

Bespreking:

PUNT 1: het realiseren van nieuwe wegen is eigen aan stedelijke ontwikkelingen. De nieuwe doorsteek naast het pand Fransevaart 29 betreft een trage doorsteek, en is dus bedoeld voor voetgangers en fietsers. Het bijkomend geluid en verkeer dat dit met zich meebrengt is verwaarloosbaar. Ook de bijkomende straatverlichting is eigen aan een stedelijke context en kan niet als hinderlijk ervaren worden.

PUNT 2: de zijgevel van het pand Fransevaart 29 komt na realisatie van het project aan het openbaar domein te liggen. De zijgevel wordt hierdoor een nieuwe voorgevel. De aanvrager dient de vrijliggende gevel op een esthetisch verantwoorde en technisch kwalitatieve wijze water- en winddicht af te werken. De technische richtlijnen hiervoor worden bij de bijzondere voorwaarden van deze beslissing meegegeven. De wijze waarop de werken gebeuren (bvb. materiaalkeuze), is een burgerrechtelijke aangelegenheid en moet gebeuren in onderling overleg tussen de betrokken partijen.

PUNT 3: het nieuwe gevelpakket (isolatie en afwerking), dat wordt aangebracht tegen de oorspronkelijke zijgevel – die nu dienstdoet als voorgevel – wordt beschouwd als een vast en onlosmakelijk deel van het pand Fransevaart 29. Hoewel het gevelpakket voorbij de rooilijn komt, is de eigenaar van Fransevaart 29 hierdoor verantwoordelijk voor het onderhoud. Voor de inname van het openbaar domein in functie van de isolatie en gevelafwerking verleent de Stad Gent hiervoor een 'tijdelijk gebruiksrecht'.

9.8. Restaurant en café

Samenvatting:

PUNT 1: onduidelijkheid: de aanvraag is onduidelijk wat betreft de exacte percelen waarop reca mogelijk is.

PUNT 2: overlast: op loten 1, 2 en 3 zijn op het gelijkvloers restaurant en café toegestaan. Dit zal tot overlast zorgen in de reeds overbevolkte buurt, zowel overdag als 's nachts: laden en lossen, geluidsoverlast, geurhinder (door afval), overlast door agressie, vandalisme ... Er wordt hiermee niet akkoord gegaan. Dergelijke functies trekken ook publiek aan van buiten de wijk wat niet altijd bijdraagt tot sociale cohesie. Reca is niet in overeenstemming met het residentiële karakter van de buurt.

Bespreking:

PUNT 1: de aanvraag is hierin wel duidelijk. Cfr. de aangevraagde voorschriften is reca toegestaan in de plint van de voorziene gebouwen op loten 1, 2 en 3.

PUNT 2: dat restaurants en cafés (reca) een zekere dynamiek met zich meebrengen is gekend. Die ontstaat niet alleen door het publiek dat ze aantrekken, maar ook door de bijna dagelijkse leveringen van drank en voedsel. Toch hoeft een reca-functie niet automatisch voor overlast te zorgen. Wanneer ze goed beheerd wordt, kan ze net bijdragen aan de levendigheid van een wijk en vermijden dat buurten doods aanvoelen. Het inpassen van reca in een stedelijk weefsel vraagt echter altijd om de nodige voorzichtigheid en moet gebeuren in evenwicht met de omliggende woonomgeving. Als bijvoorbeeld de belevering niet op een correcte manier kan verlopen, moet dat kritisch bekeken worden. In het geval van loten 2 en 3 is dat precies het probleem. Deze loten grenzen aan een autovrij openbaar domein, wat de belevering van een reca-functie bijzonder moeilijk maakt. Het bewijs hiervan zijn de moeilijkheden die ervaren

worden bij de toelevering van de reca in fase 1. Reca wordt op de loten 2 en 3 daarom uitgesloten. Op lot 1 kan reca wel gezien deze vlot beleverd kan worden via de Brusselsesteenweg. Het aantal wordt evenwel beperkt tot 1 unit om een gezonde relatie met de bovenliggende (buur)woningen te behouden.

9.9. Geluid

Samenvatting:

PUNT 1: geluidshinder Doorgang der Hallegasten: tussen de gebouwen fase 1 en 2 bevindt zich weinig ruimte, ter hoogte van de Brusselsesteenweg hebben deze gebouwen ook een navenante hoogte. De beperkte ruimte zal fungeren als klankkast voor straatlawaai. Bestaat er een mogelijkheid om tussen de gebouwen een plaat te plaatsen die het lawaai tegenhoudt?

PUNT 2: geluidshinder Brusselsesteenweg (even nummers: residenties Memling, Rembrandt en Rubens): de hoogte van de nieuwe gebouwen achter en naast de Brico realiseren een klankkast t.a.v. de achterzijde van de residenties Memling, Rembrandt en Rubens.

Bespreking:

PUNT 1: het klopt dat de ruimte tussen de gebouwen van fase 1 en fase 2 – ter hoogte van de Doorgang der Hallegasten – beperkt is tot ongeveer 6m. In het oorspronkelijke masterplan was deze smalle strook echter nog aanzienlijk langer, namelijk zo’n 65m. In de vernieuwde stedenbouwkundige figuur en het verkavelingsontwerp is die lengte teruggebracht tot slechts 25m. Dankzij deze aanpassing wordt het mogelijke negatieve effect van geluidshinder in deze zone als beperkt en aanvaardbaar beschouwd. De doorgang is kort genoeg om geen uitgesproken klankkast-effect te veroorzaken. Het voorstel om een geluidswerende plaat te plaatsen tussen de gebouwen wordt niet weerhouden. Dergelijke constructie is niet toegestaan omwille van de geldende brandveiligheidsnormen. Bovendien zou een deze ingreep visueel storend zijn en niet passen binnen het stedenbouwkundig geheel van het project.

PUNT 2: de gebouwen ‘achter en naast de Brico’ waarvan sprake in het bezwaar hebben betrekking op de te voorziene gebouwen op lot 3 (achter de Brico) en lot 2 (naast de Brico).

- De achterliggende bebouwing (lot 3) is maximaal 4 bouwlagen hoog. De toekomstige achtergevel van deze nieuwe bebouwing en de achtergevel van de residenties Memling, Rembrandt en Rubens bevinden zich tegenover elkaar op ca. 100m. Door deze ruime afstand en beperkte hoogte wordt geen klankkast-effect verwacht.
- De naastliggende bebouwing (lot 2) is maximaal 6 bouwlagen hoog. Deze achtergevels bevinden zich op 15m tot 90m afstand van de residenties. Deze gevel bevinden zich echter niet tegenover de vernoemde residenties, maar liggen meer zijdelings. Door deze oriëntatie is ook hier geen klankkast-effect te verwachten.

9.10. Bemaling

Samenvatting:

De bemaling voor ondergrondse garages kan het grondwaterpeil verlagen, wat schadelijk is voor diepwortelende bomen in de buurt. Er wordt gevraagd om voorafgaand aan de bemaling een hydrogeologische studie uit te voeren, een onafhankelijke boomeffectenanalyse en monitoring met garanties tegen schade.

Bespreking:

Huidige aanvraag betreft een verkavelingsvergunningsaanvraag en omvat louter stedenbouwkundige handelingen i.f.v. het bouwrijp maken van het terrein. De aanvraag omvat met andere woorden nog geen vraag tot het realiseren van de ondergrondse parking, en dus ook nog geen bemaling. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor deze parking zal wel een bemaling aangevraagd moeten worden. Op dat moment moeten ook de effecten van de aanleg onderzocht en bestudeerd worden. Er wordt reeds meegegeven dat de invloed van de bemaling op de bomen beperkt kan worden door een combinatie verscheidene technieken. Verder onderzoek zal dan uitwijzen welke nodig zijn.

9.11. Overlast bij werken

Samenvatting:

Er wordt niet akkoord gegaan met de hinder en risico's die gepaard gaan met de afbraak- en bouwwerken, tijdens een vaak jarenlange werf:

1. Geluidsoverlast.
2. Trillingen die schade kunnen veroorzaken aan omliggende woningen.
3. Stofhinder en gezondheidsrisico's, vooral voor een oudere bewoners.
4. Gevaar op blootstelling aan asbest bij afbraak van bestaande gebouwen.

Er wordt een voorafgaand trillingsonderzoek gevraagd, een plaatsbeschrijving en monitoring tijdens de werken.

Bespreking:

Het is de verantwoordelijkheid van de architect, aannemer en bouwheer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren: zonder onaanvaardbare hinder (bvb. geluid, trillingen en stof), zonder gezondheidsrisico's (bvb. asbest) en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen en panden. Eventuele betwistingen hieromtrent zijn een burgerlijke aangelegenheid en behoren niet tot de beslissingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Hierover kunnen dan ook geen bijzondere voorwaarden worden opgelegd.

In functie van de werfzone op het openbaar domein is evenwel een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. Deze dient aangevraagd te worden door de bouwheer. Gezien het project ook gelegen is in de onmiddellijke omgeving van het stadsregionaal fietsnetwerk, van scholen, van enkele smalle woonstraten en langsheen een tramroute, zal de organisatie van de werf en de aanrijroutes voor werfverkeer hier ook op moeten afgestemd worden om voldoende veiligheid en leefbaarheid te garanderen. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, is het wenselijk dat de bouwheer voor de start van de werken contact opneemt met de Stad Gent. Hiervoor kan het Mobiliteitsbedrijf en de cel Minder Hinder gecontacteerd worden. Dit wordt meegegeven als opmerking bij deze aanvraag.

9.12. Bekendmaking openbaar onderzoek

Samenvatting:

Geen brief: een bewoner in fase 1 van het project Keizerspoort haalt aan dat er geen brief ontvangen werd i.f.v. de bekendmaking van het openbaar onderzoek.

Bespreking:

De aanvraag doorliep de gewone procedure. In kader van het openbaar onderzoek werden de nodige affiches uitgehangen en werd alle nodige aanpalende eigenaars aangeschreven, cfr. de van toepassing zijnde wetgeving. Deze aanschrijving gebeurt op basis van de kadastrale gegevens waarover de Stad Gent bezit op dat moment. In de overweging dat effectief een bezwaar werd ingediend, is de bekendmaking van het openbaar onderzoek voldoende gebeurd. Dit bezwaar wordt als ongegrond beschouwd.

10. OMGEVINGSTOETS

10.1. Vernieuwde stedenbouwkundige figuur

De hernieuwde stedenbouwkundige figuur corrigeert de problematieken van het de originele figuur inzake brandwetgeving (zie punt 3.2, advies BRANDWEERZONE CENTRUM) en de gewijzigde wetgeving inzake hemelwater (zie punt 5, WATERPARAGRAAF). Daarnaast omvat de nieuwe figuur een vernieuwde ruimtelijke kwaliteit die voldoet aan de hedendaagse visies op een 'goede ruimtelijke ordening' en tegelijkertijd de visie en grote lijnen uit het originele masterplan respecteert.

Behouden visie en grote lijnen origineel masterplan

- De figuur realiseert nog steeds een aaneenschakeling gebouwen die start met een continuering van de gevelwand aan de Brusselsesteenweg, de omslag maakt in de Doorgang der Hallegasten, daarna wegdraait van de Fransevaart, de site van de Brico omarmt en eindigt in een nieuwe trage doorsteek naar de August Van Bockxstaelestraat.
- Het gabariet varieert blijvend van 7 bouwlagen tegen de Brusselsesteenweg tot 3 en 2 bouwlagen aan de August Van Bockxstaelestraat. De hieraan gekoppelde woontypologie verandert tevens van meergezinswoningen aan de Brusselsesteenweg, tot eengezinswoningen aan de August Van Bockxstaelestraat.
- Het project blijft autovrij.
- De project voorziet nog steeds een gelijkaardig gemengd programma.

Vernieuwde ruimtelijke kwaliteit

Het geheel realiseert een meer zuiver, open, luchtig en groen project:

- In de originele figuur werd het privaat groen bij de meergezinswoningen enkel gerealiseerd d.m.v. groendaken/daktuinen, en hoofdzakelijk aan de achterzijde. Met de nieuwe stedenbouwkundige figuur worden nog steeds groendaken gerealiseerd. Bijkomend worden echter ook collectieve tuinen aan de voorzijde voorzien, op maaiveldniveau (in volle grond). Dit realiseert een meer open en groen project, voelbaar op het openbaar domein.
- In het eerste deel van de nieuwe trage doorsteek naar de August Van Bockxstaelestraat wordt er gekozen om, in tegenstelling tot het originele plan, enkel aan de zijde van de Brico nog te bouwen. Door aan deze zijde voor een meergezinswoningstypologie te kiezen, kan ook hier een private collectieve tuin voor het gebouw gerealiseerd worden. Bij de originele schakelwoningen was dat een afgesloten privaat tuin.
- Deze privaat collectieve tuinzones lopen immers over in het vernieuwde openbaar domein. Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd, met subtiele maar leesbare overgangen tussen publiek en privaat collectief groen.

- Het openbaar domein kan in de nieuwe figuur ook groener ingericht worden dan in het originele plan. T.h.v. de Doorgang der Hallegasten werd het openbaar domein verbreed en kan een openbare groenaanleg voorzien worden. Deze deels begaanbare groenzone (met zitelement) loopt over naar een gelijkaardige zone t.h.v. de Fransevaart, in het origineel masterplan betrof dit een verhard plein. Ook de niet-bebouwde zijde in het eerste deel van de nieuwe trage doorsteek wordt vergroend.
- In het tweede deel van de nieuwe trage doorsteek worden, in lijn met het originele plan, aan beide zijden eengezinswoningen voorzien. De overbouw van de doorsteek t.h.v. de August Van Bockxstaelestraat is echter weggelaten waardoor de toegang tot de doorsteek meer in het oog springt. Tevens is er aandacht besteed aan de afsluiting van de privaatieve tuinen t.a.v. het openbaar domein. Deze worden zo vormgegeven dat ze de nodige privacy bieden aan de tuinen maar tegelijkertijd de nodige transparantie voorzien om de doorsteek zo open mogelijk te houden.
- De bouwvolumes volgen blijvend een harmonieuze 'verschaling' binnen de specifieke context: van groter/hoger aan de zijde van de Brusselsesteenweg en fase 1, naar kleiner/lager aan de zijde van de August Van Bockxstaelestraat. De meergezinswoningen worden opgevat als vrijstaande volumes waardoor ook een doorzicht tussenin mogelijk is.
- Waar het origineel masterplan in fase 2 een deel autoparkeren voorzag in de plint, is dit nu niet meer het geval. Hierdoor kunnen meer aantrekkelijke gevels t.a.v. het openbaar domein uitgewerkt worden.
- De hoofdtoegangen tot de gebouwen volgen tevens een duidelijke adressering, herkenbaar vanaf het openbaar domein, en mét een vlotte toegang voor voetgangers en fietsers. De fietsstallingen worden immers enkel op het maaiveldniveau gerealiseerd.

10.2. Verkavelingsaanvraag

Functies

Loten 1 t.e.m. 3

Met het stadsvernieuwingsproject 'Ledeberg Leeft' (2006) werd het startschot gegeven voor de ontwikkeling van de Keizerspoort als een gemengd gebied met sterke economische activiteit. Met die reden werd de omgeving ook erkend als het stedelijk knooppunt in opbouw 'S01 Keizerspoort' (Ruimte voor Gent). Stedelijke knooppunten zijn plekken met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk (i.c. fietsroutes en meerdere tram- en buslijnen met verbindingen naar het centrum) en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen (i.c. Aldi, kantoortoren, school De Kleurdoos ...) aangevuld met wonen. Het stedelijk knooppunt van de Keizerspoort bedient daardoor niet enkel de wijken rondom maar ook ruimere stadsdelen, en zelfs niet-Gentenaars.

In de (verdere) uitbouw van dergelijk knooppunt wordt er steeds gestreefd naar een optimale mix tussen wonen, werken en recreëren. Vanuit deze optiek behoort de omgeving ook tot het kernwinkelgebied van Ledeberg (Visienota Detailhandel en Horeca 2003). In deze zones voert de Stad Gent een stimulerend beleid i.f.v. de uitbouw van handels- en horecavakken. Om handel en horeca te stimuleren, kunnen vanuit deze visie bestaande handels- en horecapanden op plintniveau niet worden omgezet naar een woonfunctie. Met deze reden dient de oorspronkelijke handelsplint aan de Brusselsesteenweg opnieuw een volledige commerciële invulling te krijgen en mag deze geen woonfunctie bevatten. Vanuit de dynamiek langsheen de Brusselsesteenweg/gewestweg is de plint bovendien ook minder geschikt voor wonen. Dit wordt opgelegd voor lot 1 via een **bijzondere voorwaarde** bij voorschrift 2.1.6: *'Op kavel met*

lotnummer 1 zijn in de gelijkvloerse plint 'enkel' volgende functies toegestaan: detailhandel; restaurant/café; kantoorfunctie; dienstverlening en vrije beroepen. De maximale oppervlakte per unit voor deze functies bedraagt 300m² BVO (eventuele ondergeschikte m² van een mezzanine niet meegerekend).'

Het voorschrift 2.1.6 voor lot 1 wordt via een **bijzondere voorwaarde** tevens bijkomend aangevuld met volgende zin: *'Er wordt maximaal 1 unit restaurant/café toegestaan'*. Voor loten 2 en 3 wordt via een **bijzondere voorwaarde** de zinsnede *'restaurant/café'* bij de toegestane functies in de plint geschrapt. Een optimale mix tussen wonen, werken en recreëren betekent immers dat wonen een belangrijke functie is en de niet-woonfuncties zodanig verweven moeten worden dat ze de woonkwaliteit niet hypothekeren en de hiërarchie van het openbaar domein versterken.

Reca-zaken kennen een bijna dagelijkse toelevering van drank en voedsel. In combinatie met het autovrij openbaar domein t.h.v. loten 2 en 3 is dat niet evident. Het bewijs hiervan zijn de moeilijkheden die ervaren worden bij de toelevering van de reca in fase 1. Reca wordt op de loten 2 en 3 daarom uitgesloten. Op lot 1 kan reca wel gezien deze vlot beleverd kan worden via de Brusselsesteenweg. Het aantal wordt evenwel beperkt tot 1 unit om een gezonde relatie met de bovenliggende (buur)woningen te behouden.

Inzake wonen worden er op de 3 loten meergezinswoningen voorzien. Deze typologie sluit aan en is passend bij de bestaande panden langsheen de Brusselsesteenweg en fase 1.

Loten 4 t.e.m. 6

De loten 4 t.e.m. 6 zijn gelegen in het gewone weefsel van de Kernstad. Op elk van deze loten wordt een eengezinswoning voorzien. Dit is in overeenstemming met de typologie van de August Van Bockxstaelestraat, tevens een woonstraat.

Bouwzones

Op het verkavelingsplan zijn bouwzones opgenomen die de maximale bouwgrenzen aangeven. Deze bouwzones zijn de contouren van de stedenbouwkundige figuur en het schetsontwerp in de voorstudie, welke de basis vormde voor de uitwerking van het verkavelingsplan en de voorschriften.

In voorschrift 1.6.D wordt een overschrijding van maximaal 0,5m toegestaan t.a.v. de contouren van de bouwzones, m.u.v. deze die samenvallen met een rooilijn of een perceel buiten de verkaveling en m.u.v. de achtergevellijnen voor de verdiepingen zoals gedefinieerd voor de loten 2 en 3.

De aanvrager motiveert dit als volgt in de toelichting: *'De getekende bouwzones zijn de contouren van een schetsontwerp dat de basis van de planvorming is en een helder kader geeft (de 'Voorstudie' welke ter informatie als bijlage bij de verkaveling is gevoegd). Een schetsontwerp kan echter nooit een uitvoeringsplan zijn. In de latere architecturale uitwerking zullen veel details nog bepaald en afgestemd moeten worden. Om tot een realistische uitwerking/uitvoering van het plan te komen is enige uitvoeringsmarge benodigd.'*

De vraag tot marge is begrijpbaar, doch mag dit voorschrift geen bouwrecht geven. Indien een marge aangewend wordt, vereist dit een motivatie en kan dat enkel indien het ook ruimtelijk aanvaardbaar is. Via een **bijzondere voorwaarde** wordt het verordenend voorschrift daarom als volgt aangevuld: *'De reden en noodzaak tot het gebruik van de ontwerpmarge moet door de aanvrager gemotiveerd worden vanuit de architecturale uitwerking. Het toestaan van de marge*

is enkel mogelijk mits positieve ruimtelijke beoordeling van het ontwerp bij de omgevingsvergunningsaanvraag.'

In voorschriften 1.6.D worden op de verdiepingen uitkragende terrassen toegestaan tot 1m buiten de maximale bouwcontour. De aanvrager motiveert dit als volgt in de toelichting: *'Uitkragende terrassen kunnen de gevels levendiger maken en zorgen voor langere bezonning. Daarom worden deze in beperkte mate buiten de maximale bouwcontouren toegelaten.'* De motivatie is aanvaardbaar, doch is het niet de bedoeling oppervlakte te winnen door alle terrassen te laten uitkragen. Uitkragingen moeten architecturaal inpasbaar zijn. Via een **bijzondere voorwaarde** wordt het verordenend voorschrift daarom als volgt aangevuld: *'De architectuur van het project gaat in hoofdzaak uit van inpandige terrassen. De uitkragingen kunnen daarom enkel als architecturaal accent en mits positieve ruimtelijke beoordeling van het ontwerp bij de omgevingsvergunningsaanvraag.'*

Gabariet

Lot 1

BOUWZONE 1.7BL

Op lot 1 kan een meergezinswoning (blok J) gerealiseerd worden van 7 bouwlagen tegenaan de Brusselsesteenweg. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 24,90m.

Tegenaan de Brusselsesteenweg heeft het buurpand links (residentie Memling) een bouwhoogte van 7 bouwlagen, de bouwdiepte loopt gelijk met bouwzone 1.7BL. De kroonlijst van het buurpand ligt echter een ca. 2m lager dan de maximaal toegestane kroonlijst in de verkaveling. In de toelichting wordt het volgende genoteerd door de aanvrager: *'Een nadere studie naar een harmonieuze en genuanceerde uitwerking van gevel en bouwvolume in relatie tot het grotere geheel van de Brusselsesteenweg dient te worden uitgevoerd. De nadere uitwerking en beoordeling maakt deel uit van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het gebouw'*. Op basis van deze toelichting kan akkoord gegaan worden met de maximaal toegestane kroonlijsthoogte. Ter verduidelijking dat het gebruik van de maximale kroonlijst een motivatie en beoordeling vraagt, wordt daarom alsnog via een **bijzondere voorwaarde** volgende zin toegevoegd aan voorschrift 2.1.4: *'Het aantal bouwlagen wordt vastgelegd (zie voorschrift 3.1.9). De hier vermelde kroonlijsthoogte betreft een maximum i.f.v. dit aantal bouwlagen, en kan dus ook lager. De ontworpen hoogte moet gemotiveerd vanuit functioneel nut én een goede ruimtelijke ordening (met bijzondere aandacht voor de relatie t.a.v. aanpalenden).'* Een gelijkaardige zin wordt tevens toegevoegd aan artikel 3.1.4 (loten 4 t.e.m. 6 – eengezinswoningen) en 5.1.4 (loten 8 t.e.m. 10 – bijgebouwen).

De bebouwing van fase 1, aan de overzijde van de Doorgang der Hallegasten, heeft tegenaan de rooilijn (zowel van de Doorgang als de Brusselsesteenweg) een bouwhoogte van 4 bouwlagen, de vijfde bouwlaag bevindt zich teruggetrokken. Om de breedte van de Doorgang niet te eng te laten aanvoelen, is het essentieel dat het volume op lot 1 een gelijkaardige terugtrekking kent vanaf de vijfde bouwlaag, zoals ook voorzien in de voorstudie. Aan voorschrift 2.1.9 wordt daarom volgende zin toegevoegd via een **bijzondere voorwaarde**: *'Vanaf de 5e bouwlaag moet het volume teruggetrokken worden t.a.v. de Brusselsesteenweg en de Doorgang der Hallegasten. De voorbouwlijn van de terugtrekking moet t.h.v. de Brusselsesteenweg wel blijvend aansluiten met de voorbouwlijn van het linkse buurpand.'*

BOUWZONE 1.1BL

Op lot 1 wordt links achter (gezien vanaf de steenweg) een gelijkvloers aanbouwvolume voorzien van 1 bouwlaag. De gevraagde maximale kroonlijsthoogte bedraagt 5m.

Dit aanbouwvolume bevindt zich slechts ca. 3m achter het buurpand, residentie Memling. Een bouwhoogte van 5m betekent dat de eerste verdieping van deze residentie (met ramen en terras aan de achterzijde) volledig ingebouwd wordt wat een sterke negatieve invloed heeft op de woonkwaliteit van deze verdieping. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar. De toegestane kroonlijsthoogte van bouwzone 1.1BL wordt daarom via een **bijzondere voorwaarde** bij het voorschrift 2.1.4 beperkt tot 3,50m.

Loten 2 en 3

BOUWZONES 2.4BL, 2.5BL, 2.6BL, 3.4BL en 3.3BL

Op lot 2 kunnen 2 meergezinswoningen (blok G1 en G2) gerealiseerd worden met een gabariet dat varieert van 4 tot 6 bouwlagen. Op lot 3 is dat één meergezinswoning (blok G3) met een gabariet van 3 tot 4 bouwlagen. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 20,75m voor de 6 bouwlagen, 17,60m voor 5 lagen, 14,45m voor 4 lagen en 11,30m voor 3 lagen.

De variatie van 6 tot 3 bouwlagen op deze loten zorgt voor de vereiste 'verschaling' van de bouwhoogtes: van hoger aan de zijde van de Brusselsesteenweg (7 bouwlagen op lot 1, zie eerder), naar lager aan de zijde van de August Van Bockxstaelestraat (3 en 2 bouwlagen op loten 4 t.e.m. 6, zie verder).

De positionering van de variatie in hoogtes werd heel bewust gekozen. De eerste bouwzone 2.6BL (gezien van de Brusselsesteenweg) vormt het antwoord op het overliggende gebouw in fase 1. Dit gebouw heeft weliswaar slechts 5 bouwlagen maar kent door zijn verhoogde plint een gelijkaardige hoogte. De tweede bouwzone 2.6BL bevindt zich op de hoek, tegenover de open ruimte aan de Fransevaart, en vormt het juiste antwoord op het overliggende gebouw op Cotton Island met 4 zeer hoge bouwlagen. De zones met 5 en 4 bouwlagen vormen de juiste aaneenschakeling. Zone 3.3BL werd opnieuw heel bewust gekozen als overgang richting de August Van Bockxstaelestraat.

M.b.t. de toegestane kroonlijsthoogte in voorschrift 3.1.9 wordt eenzelfde **bijzondere voorwaarde** opgelegd als bij voorschrift 2.1.9 (zie eerder).

Deze bouwzones 2.4BL, 2.5BL, 2.6BL, 3.4BL en 3.3BL hebben op het verkavelingsplan een uiterste achtergevellijn voor de verdiepingen. Deze achtergevellijn kan niet overschreden worden en werd bewust vastgelegd in relatie tot het achterliggend buurperceel van Brico. De achterbouwlijn is plusminus een vertaling van de 45°-regel, vertrekkende vanaf de bestaande scheidingsmuur achteraan. Enkel t.h.v. de bouwzones 2.6BL en de zone 3.4BL wordt de 45°-regel met deze achtergevellijn niet gerespecteerd. Gezien echter de ruime afstand t.a.v. de bestaande achterliggende bebouwing in de Brusselsesteenweg en de August Van Bockxstaelestraat (beide min. 35m) wordt dit aanvaardbaar geacht. De bijgevoegde schaduwstudie toont ook aan dat de gebouwen geen nefaste schaduwhinder geven t.a.v. de bestaande situatie.

BOUWZONE 2.1BL EN 3.1BL

De zone tegenaan de perceelsgrens met de Brico wordt beperkt tot 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 5m.

Voor de zone 2.1BL, en het eerste deel van de zone 3.1BL, is deze hoogte aanvaardbaar. De bestaande scheidingsmuur met de achterliggende Brico is op de meeste plaatsen reeds 5m, of

hoger. De hoogte zal ook de nodige kwaliteit bieden aan de fietsenstallingen voor de meergezinswoningen, welke in deze bouwzones voorzien zullen worden.

Voor het uiterste deel van de bouwzone 3.1BL, met name t.h.v. de aansluiting met de buurpercelen August Van Bockxstaelestraat 37 en 39 wordt de bouwhoogte van 5m te hoog bevonden. De bestaande scheidingsmuur bedraagt hier slechts ca. 1,90m. De toegestane kroonlijsthoogte van bouwzone 3.1BL wordt daarom via een **bijzondere voorwaarde** bij het voorschrift 2.1.4 als volgt aangepast: *'5,00m met een afbouw onder een hoek van 45 graden naar 3,50m op de perceelsgrens met August Van Bockxstaelestraat 37 en 39'*. Deze hoogte is meer gangbaar op een perceelsgrens en stemt tevens nagenoeg overeen met de toegestane bouwhoogte van 3,20m bij de bijgebouwen op de aanpalende loten 8 en 9 (zie verder).

Loten 4 t.e.m. 7

BOUWZONE 4.3BL en 5.3BL

Aan de August Van Bockxstaelestraat (loten 4 en 5) wordt een bouwhoogte toegestaan tot 3 bouwlagen, met een plat dak (max. 10,50m kroonlijst). De aanpalende panden hebben 2 hoge bouwlagen en een hellend dak (kroonlijst ca. 8m hoog en nok van ca. 12m). Er wordt geoordeeld dat de bouwhoogte inpasbaar is in het straatbeeld. De afwijkende dakvorm is tevens gunstig en zorgt ervoor dat de gebouwen als kop en 'poort' kunnen uitgewerkt worden richting de trage doorsteek.

De toegestane bouwdiepte bedraagt minder dan 10m en komt ca. 30 tot 70cm dieper dan de aanpalenden. Deze bouwdiepte is vrij beperkt en de meerdiepte t.a.v. de burens is hierdoor ook aanvaardbaar. Een nieuwbouw op de aanpalende percelen kan later ook een gelijkaardige diepte aannemen.

BOUWZONE 6.1BL en 6.2BL

Lot 6 bevindt zich tegenaan de achterzijde van de tuin van het buurpand August Van Bockxstaelestraat 29. Aan de zijkant van deze tuin worden 2 bouwlagen toegestaan, met een plat dak van max. 7,50m kroonlijsthoogte (6.2BL). Achteraan de tuin, en tevens ter hoogte van het bijgebouw Fransevaart 29, kan 1 bouwlaag gerealiseerd worden van max. 4m hoog (6.1BL). De toegestane bouwhoogte betekent aan de zijkant een verhoging van de tuinmuur met bijna 5,50m, achteraan is dat met 2m. Dergelijke verhogingen op de perceelsgrens zijn niet gangbaar. Gezien de ruime diepte van het perceel van de burens (ca. 36m) kan wel worden geoordeeld dat de ophoging weinig hinder geeft op het perceel en hierdoor aanvaardbaar is. Met de verkaveling krijgt de buurwoning aan de August Van Bockxstaelestraat tevens een (niet-bebouwbare) achtertoegang via lot 7.

BIJGEBOUWEN

Op de loten 4 en 5 is in de tuin een bijgebouw toegestaan met een hoogte van max. 3,20m. Dergelijke hoogte voor een bijgebouw in de tuin is gangbaar.

Gezien de beperkte bouwdiepte van de tuin bij lot 6 is hier geen bijgebouw toegestaan. Lot 6 kan voor fietsen bvb. gebruik maken van het bijgebouw op lot 8.

Loten 8 en 9

Op de loten 8 en 9 is een bijgebouw toegestaan met een hoogte van max. 3,20m. Dergelijke hoogte voor een bijgebouw in de tuin is gangbaar.

Lot 10

Op lot 10 is een bijgebouw toegestaan met een hoogte van max. 5m, het bijgebouw paalt aan de bouwzone 1.1BL die ook 5m hoog gevraagd werd. Via een bijzondere voorwaarde werd deze hoogte verlaagd naar 3,50m. Met dezelfde reden (zie eerder) wordt ook hier via een **bijzondere voorwaarde** de hoogte verlaagd tot 3,50m.

Privatieve tuinzones

Privatieve collectieve voortuinen bij loten 1 t.e.m. 3

De privatieve collectieve voortuinen lopen visueel over in het openbaar domein. Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd, met subtiele maar leesbare overgangen tussen publiek en privaat collectief groen.

Voorschrift 2.2.1 bepaalt dat in de privatieve collectieve voortuinen enkel noodzakelijke functionele verharding toegestaan is, bvb. voor toegangspaden. In de omgevingsvergunningsaanvraag voor de gebouwen en bijhorende privatieve tuinen zal de gevraagde verharding verder beoordeeld worden, uitgaande van de vooropgestelde visueel doorlopende groene zone met het openbaar domein.

Voorschrift 2.2.11 bepaalt de wijze waarop de 'subtiele maar leesbare' overgangen tussen publiek en privaat groen gematerialiseerd kunnen worden. De afscheiding moet *'in hoofdzaak aangegeven [worden] door de groenaanleg, eventueel begrensd door een kantstrook en een afsluiting, in de vorm van een draad of hekwerk, van maximum 50cm hoog. De positie en materialisatie ervan zorgt dat afsluiting ondergeschikt is aan de groenaanleg.'* Met oog op het realiseren van de visueel doorlopende groene zone wordt dit voorschrift gewijzigd via een **bijzondere voorwaarde** waarbij hekwerk, draad of muren niet toegestaan worden maar de scheiding wel duidelijk leesbaar moet zijn: *'De scheiding tussen de private tuinzones en het openbaar domein wordt op privaat terrein aangegeven door de groenaanleg, en bijkomend begrensd door een kantstrook (bvb. boordsteen). Afsluitingen in de vorm van een muur, hek of draad zijn niet toegestaan.'*

Privatieve 'achter'tuin bij lot 3

Bij de privatieve 'achter'tuin van lot 3 is logischerwijs wel een duidelijke afsluiting nodig t.a.v. de privatieve collectieve tuinzones. Voorschrift 2.2.11 bepaalt dat dit dient te gebeuren d.m.v. een muur van minimum 150 en maximum 175cm hoog, de muur moet de nodige transparantie bevatten. Het voorzien van een muur op deze plek maakt dat het project hier zeer hard aanvoelt. Via een **bijzondere voorwaarde** wordt daarom de materialisatie gewijzigd en wordt enkel een haag, of draad met beplanting toegestaan.

Gekoppeld hieraan wordt via een **bijzondere voorwaarde** volgende zin in voorschrift 2.2.9 m.b.t. de bijgebouwen in de tuin geschrapt. De zin is niet meer relevant: *'Voorzover de gevellijn van deze constructie samenvalt met de afsluiting van de tuin wordt de gevel uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de afsluiting.'*

Privatieve achtertuin bij loten 4 t.e.m. 6

De uitvoering en materialisatie van de afsluitingen bij de privatieve tuinen van de loten 4 t.e.m. 6 zijn zeer belangrijk t.a.v. de beleving in de smalle trage doorsteek op deze plek (4,80m breed). Het voorschrift voorziet dit op een correcte manier, met name d.m.v. muur waarin de nodige transparantie wordt voorzien. De muur moet t.a.v. het openbaar domein een minimale hoogte hebben van 150cm, tot een maximum van 175cm. De hoogte in combinatie met de

transparantie garandeert dat er voldoende privacy is voor de achterliggende tuinen, en maakt dat ook in de steeg zelf geen eng/nauw gevoel ontstaat.

Algemeen

De voorschriften bij de tuinen bevatten telkens een voorschrift m.b.t. de 'materialisatie van afsluitingen' (2.2.10, 3.2.10 en 4.2.10) en een voorschrift m.b.t. de 'uitvoering van afsluitingen' (2.2.11, 3.2.11 en 4.2.11). Aangezien het voorschrift m.b.t. materialisatie telkens een kopie is van dat van de uitvoering, of minder is uitgewerkt, wordt dit voorschrift telkens geschrapt. Het voorschrift m.b.t. de uitvoering werd beoordeeld.

Technische constructies

Het dakenplan is een groot aandachtspunt i.f.v. het garanderen van de nodige beeldkwaliteit. Dit is mede van belang door de gedifferentieerde hoogte van gebouwen waardoor lagergelegen daken in het zicht komen van hoger gelegen woningen (ook buurwoningen). Ook vanaf het openbaar domein kan dit belangrijk worden, bvb. indien technische constructies op het dak voorzien worden.

De verkavelingsvoorschriften vermelden hier het volgende over in de voorschriften 2.1.5, 3.1.5 en 5.1.5: *'Technische elementen dienen ofwel inpandig te worden voorzien, ofwel binnen het volume blijven dat gevormd wordt door een hellingslijn van maximum 15° ten opzichte van de dakrand, ofwel op een degelijke architecturale wijze omkast/geïntegreerd worden.'*

Dit voorschrift biedt onvoldoende garantie om een verrommeld dakenlandschap te voorkomen. De voorschriften 2.1.5, 3.1.5 en 5.1.5 worden via een **bijzondere voorwaarde** daarom als volgt aangepast: *'Technische elementen dienen inpandig te worden voorzien. Indien deze elementen niet inpandig kunnen voorzien worden, moet dit gemotiveerd worden door de aanvrager. De technische elementen moeten in dat geval op een visueel niet hinderlijke wijze op of aan het gebouw geplaatst worden. Ook dit dient door de aanvrager gemotiveerd te worden.'*

Mobiliteit

De mobiliteitseffecten van de volledige site werden uitgewerkt in een MOBER samen met het masterplan van 2012. Deze MOBER werd bij verschillende vergunningsaanvragen geactualiseerd, zo ook i.f.v. deze verkavelingsaanvraag. Huidige versie heeft als datum 31 maart 2025. Dit werd degelijk uitgewerkt.

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

De verkavelingsvoorschriften voorzien dat autostaanplaatsen enkel ondergronds kunnen, en fietsstaanplaatsen op maaiveldniveau moeten gerealiseerd worden. Dit is positief.

Door voor het ondergronds autoparkeren dezelfde inrit als deze voor fase 1 te gebruiken, blijft de aansluiting op het openbaar domein onveranderd. Het project blijft dus bovengronds autovrij. De werkwijze beperkt ook blijvend het aantal inritten op de Brusselsesteenweg tot één inrit, wat positief is voor de verkeersveiligheid en de vlotte doorstroom op de gewestweg.

De hoofdtoegangen (voetgangers) tot de gebouwen, en de ontsluiting van de fietsenstallingen, volgen tevens een duidelijke adressering, en mét een vlotte toegang via het nieuw te realiseren fiets- en wandelpad in het project.

Parkeren

De inrichting van de auto- en fietsparkeerplaatsen kan nog niet beoordeeld worden. Hetzelfde geldt voor de positie van de fietsparkeerplaatsen welke logisch voorzien moet worden t.o.v. de ingangen van de verschillende woningen en functies. Deze beoordeling is pas mogelijk bij de omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen. Via een **bijzondere voorwaarde** wordt bij voorschrift 1.6.A wel verduidelijkt dat de fietsstaanplaatsen steeds moeten gerealiseerd worden in de nabijheid van de woningen en functies waarvoor ze voorzien worden.

Ook het aantal parkeerplaatsen kan nog niet beoordeeld worden gezien het exacte programma nog niet gekend is. Binnen de MOBER wordt wel een inschatting gemaakt van de parkeerbehoefte van het project, dit gebeurde o.b.v. het programma uit de voorstudie en de meest recente parkeernormen en -richtlijnen van de Stad.

Voor het autoparkeren wordt het volgende vermeld: *'Alle parkeerplaatsen zullen ondergronds voorzien worden. In fase 1 werden reeds 250 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 62 behorende tot de Aldi en 22 in functie van de ruil met de eigenaars van de garageboxen. In fase 2 zou er nog plaats zijn voor 35 tot 40 parkeerplaatsen bij te bouwen. Wanneer men dit aantal bij de reeds gerealiseerd parkeerplaatsen optelt, bekomt men hoogstens 290 parkeerplaatsen. Dit aantal ligt onder de maximumgrens van 292 parkeerplaatsen.'* Voor het fietsparkeren wordt het aantal staanplaatsen voor bewoners, werknemers en bezoekers tevens geraamd.

Er wordt als **opmerking** meegegeven dat de omgevingsvergunningen voor de gebouwen moeten voldoen aan de meest parkeerrichtlijnen en -normen van de Stad Gent.

In de MOBER wordt tevens aangegeven dat een tekort aan vlot bereikbare buitenmaatse fietsstaanplaatsen in fase 1 gecompenseerd zal worden in fase 2, en dat *'in de nabijheid van de eerste fase zodat ze gemakkelijk kunnen gebruikt worden door bewoners in de eerste fase'*. In huidige MOBER wordt dit geraamd op 9 plaatsen.

Voor fase 1 zijn enkele regularisaties vereist. In een recente weigering van een regularisatie-aanvraag voor fase 1 werd hierbij effectief een tekort aan vlot bereikbare buitenmaatse fietsstaanplaatsen vastgesteld (OMV_2024059483, zie punt 2 HISTORIEK). Gezien de regularisatie-aanvraag nog niet goedgekeurd werd, kan het aantal hiervan momenteel niet exact bepaald worden. Opdat fase 2 de nodige ruimte zou voorzien om dit tekort uit fase 1 op te vangen, wordt via een **bijzondere voorwaarde** wel het volgende toegevoegd aan voorschrift 1.6.A: *'Er moet tevens de nodige ruimte voorzien worden voor het tekort aan vlot bereikbare buitenmaatse fietsstaanplaatsen in fase 1. Deze plaatsen moeten gerealiseerd worden in de nabijheid van fase 1.'*

De aanpassingen in de MOBER vermelden bijkomend o.a. een aanpassing van de locatie en inrichting van de fietsenstallingen in fase 1 van het project. De wenselijkheid van deze wijzigingen moet beoordeeld worden bij de regularisatieaanvraag van fase 1. Deze worden hier niet beoordeeld. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Ondergrondse constructies

In functie van de parkeerbehoefte van fase 2 wordt een ondergrondse parking voorzien. De parking is opgevat als een uitbreiding op de bestaande ondergrondse parking van fase 1, om zo ook gebruik te kunnen maken van de bestaande inrit. Voor de verbindingstunnel tussen de parking in fase 1 en 2 is een bijkomende ondergrondse inname noodzakelijk onder het openbaar domein. Dit is voorzien in voorschrift 2.1.10 'ondergronds gedeelte'. Deze bijkomende inname

kan toegestaan worden gezien de voordelen die de werkwijze oplevert in functie van verkeersveiligheid (zie hoger).

De wijze waarop dit uitgevoerd wordt, wordt beoordeeld bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de parking zelf. In de voorschriften wordt wel via een **bijzondere voorwaarde** reeds aangevuld dat de breedte van de inname van de tunnel onder het openbaar domein beperkt moet blijven tot wat verkeerstechnisch vereist is i.f.v. de in- en uitbeweging. Tevens moeten de nieuwe constructies onder het openbaar domein een minimale dekking van 1,5m respecteren.

Afval

Met de verkaveling wordt een project gerealiseerd van meer dan 50 woningen. Voorschrift 1.6.C van de verkaveling voorziet expliciet geen sorteerpunt maar bepaalt dat elke meergezinswoning moet beschikken over één of meerdere gemeenschappelijke afvallokalen. De verzamelcontainers worden aangeboden aan de Brusselsesteenweg. De eengezinswoningen bieden hun afval aan in de August Van Bockxstaelestraat.

Dit opzet werd in voortraject afgesproken met de ontwerper, de Stadsdiensten en de afvalophaler/IVAGO. Het project laat immers niet toe op een kwalitatieve wijze een sorteerpunt te voorzien, niet op openbaar domein en niet op privaat domein. De bochten worden te krap geacht voor de benodigde draaibewegingen van de vuilniswagen. Tevens worden draaibewegingen onvoldoende veilig geacht i.f.v. passerend traag verkeer en wordt, gezien de beperkte afstand tot de gebouwen, geurhinder verwacht. Daarnaast is het gewenst dat zowel het openbaar domein als de privaat collectieve tuinzone maximaal groen ingericht wordt.

Overige

Voor het overige werden kleine tekstuele onduidelijkheden aangepast op het plan of in de voorschriften. Via de **bijzondere voorwaarden** wordt dit zo gecorrigeerd.

10.3. Aanvraag stedenbouwkundige handelingen

a. Het slopen van bestaande bebouwing en verharding

De sloop van de gebouwen en het verwijderen van de verharding is noodzakelijk i.f.v. het bouwrijp maken van het terrein.

Na sloop komen volgende scheidingsmuren vrij te liggen:

- Het resterende deel van de scheidingsmuren met de Brico (een eerste deel kwam vrij na de vergunning OMV_2023007463).
- De scheidingsmuur met de panden August Van Bockxstaelestraat 29 en 35.

De nieuwe verkaveling voorziet op het gelijkvloers, tegen de muur van de Brico, over de volledige lengte nieuwe bebouwing. Tegenaan het buurpanden August Van Bockxstaelestraat 29 en tegen nr. 35, wordt in de toekomst een nieuwe eengezinswoning voorzien. De aanvraag vermeldt hierover het volgende: *'De sloop zal pas aanvangen vlak voor de start van de nieuwbouwwerken. Vrijgekomen muren zullen waar nodig, in afwachting van het optrekken van de nieuwbouw, na sloop tijdelijk beschermd worden. De definitieve afwerking van de na nieuwbouw vrijblijvende scheimuren wordt in samenhang met het ontwerp voor de nieuwbouw bekeken.'*

Deze filosofie kan gevolgd worden. Mits de nieuwbouwwerken alsnog niet aanvangen binnen een termijn van 6 maand na sloop, moeten de vrijgekomen scheidingsmuren op een esthetisch verantwoorde en technisch kwalitatieve wijze water- en winddicht afgewerkt worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. De wijze waarop de werken gebeuren, is een burgerrechtelijke aangelegenheid en moet gebeuren in onderling overleg tussen de betrokken partijen.

Vanuit dezelfde redenering wordt ook een **bijzondere voorwaarde** opgelegd i.f.v. eventuele braakliggende terreinen: 'Tenzij de werken in functie van de bebouwing van de voorziene loten direct aansluiten bij de sloopwerken in uitvoering van voorliggende vergunning, moet het na de sloop braakliggende terrein met gras worden ingezaaid en onderhouden als een goede huisvader.'

b. Het rooien van bomen

Rooien van 2 bomen binnen de contour van de verkaveling

De conditie van de pruimelaar (nr. 2 in het boomtechnisch onderzoek, ca. 5m hoog, stamdiameter ca. 30cm) is matig. De boom heeft tevens een eenzijdige uitgroei en weinig ecologische en esthetische waarde.

De berk (nr. 4 in het boomtechnisch onderzoek, ca. 12m hoog, stamdiameter ca. 30cm) bevindt zich cfr. het verkavelingsplan in een private achtertuin. Theoretisch kan deze boom dus bewaard blijven. Rekening houdend met de impact die de geplande werken zullen hebben op de boom, is dit echter niet realistisch. De boom is tevens al in een aftakelingsfase. De komende 10 jaar zal de boom afsterven, in die tijd zal ook taksterfte optreden en een verdere aftakeling van de boomkruin. De boom heeft daarenboven weinig ecologische en esthetische waarde.

Het rooien van deze 2 bomen is omwille van die hiervoor vermelde redenen aanvaardbaar. Ter compensatie worden 11 nieuwe bomen voorzien in het openbaar domein.

De aanvraag maakt ook melding van het rooien van een wilg welke zich situeert op de parking van de tijdelijke Aldi. Het rooien van deze boom werd echter reeds vergund met het dossier OMV_2023007463 (zie punt 2 HISTORIEK).

Beoordeling 2 bomen op de buurpercelen

I.f.v. het realiseren van de bijgebouwen op loten 4, 8 en 9 dient op het buurperceel (August Van Bockxstaelestraat 35) potentieel een krulwilg (nr. 1 in het boomtechnisch onderzoek, ca. 18m hoog, stamdiameter ca. 40cm) gerooid te worden. De boomkruin is behoorlijk instabiel omwille van de levensfase waarin de boom zich bevindt en de open groeiwijze door de meerstammigheid. Er is ook een matige takbreuk aanwezig en de boom bevindt zich quasi op de perceelsgrens. De boom heeft weinig toekomstwaarde en heeft daarenboven ook weinig ecologische en esthetische waarde. Het rooien van de boom kan principieel gunstig geadviseerd worden waardoor de realisatie van de bijgebouwen op loten 4, 8 en 9 realistisch is.

I.f.v. het realiseren van de woning op lot 6 dient op het buurperceel (August Van Bockxstaelestraat 29) een berk (nr. 3 in het boomtechnisch onderzoek, ca. 12m hoog, stamdiameter ca. 30cm) gerooid te worden. Net als de vorige berk (nr. 4) bevindt deze boom zich al in een aftakelingsfase, zal deze de komende 10 jaar afsterven en zal in die tijd ook taksterfte optreden en een verdere aftakeling van de boomkruin. De boom heeft daarenboven weinig ecologische en esthetische waarde. Het rooien van de boom kan principieel gunstig geadviseerd worden waardoor de realisatie van de woning op lot 6 realistisch is.

Ter verduidelijking wordt meegegeven dat dit louter een evaluatie is. Het rooien van deze bomen wordt met deze aanvraag niet gegund daar dit niet aangevraagd werd.

c. De aanleg van openbaar domein (wegenis en groen) en het uitvoeren van infrastructuurwerken

Ontwerp

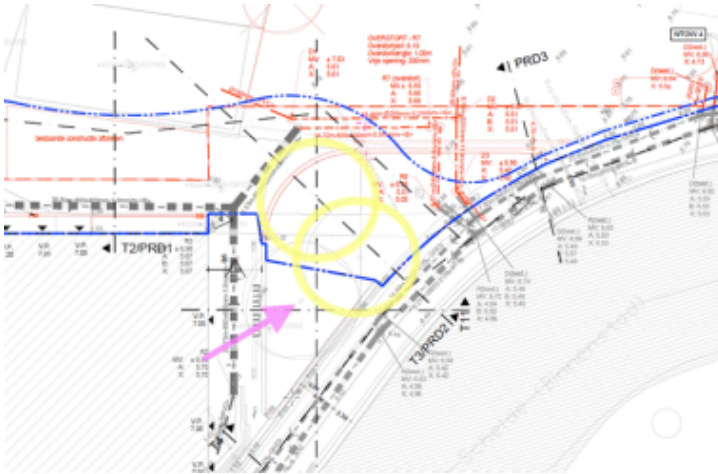
Trage verbindingen, opzet van het ontwerp en de noodzakelijke wijzigingen aan fase 1 en de August Van Bockxstaelestraat t.g.v. het ontwerp

Het openbaar domein wordt autovrij uitgevoerd, als een combinatie van aangename verblijfszones en logische trage doorsteken tussen de Brusselsesteenweg, de Fransevaart en de August Van Bockxstaelestraat. De voorziene antiparkeerpaaltjes moeten het autovrij karakter garanderen.

Enkel waar nodig wordt er verhard. De verharding wordt m.a.w. beperkt tot het noodzakelijk keerpunt en de zones waar fietsers en wandelaars zich begeven. Deze trage verbindingen worden uitgewerkt als 'fietswandelpaden' waardoor er geen onderscheid gemaakt wordt tussen de verschillende trage gebruikers, en het openbaar domein aanvoelt als een samenhangend geheel.

Het openbaar domein wordt maximaal vergroend, beduidend meer dan wat het origineel masterplan voorzag. De openbare groenvoorzieningen bevinden zich in het nieuwe ontwerp zowel in de Doorgang der Hallegasten, aan de Fransevaart als in de nieuwe doorsteek. T.h.v. de Doorgang der Hallegasten wordt het openbaar domein immers verbreed en is een bijkomende openbare groenaanleg voorzien. Deze deels begaanbare groenzone (met zitelement) loopt over naar een gelijkaardige zone t.h.v. de Fransevaart, in het origineel masterplan betrof dit een verhard plein. Ook de niet-bebouwde zijde in het eerste deel van de nieuwe trage doorsteek wordt vergroend. Samen met de privatieve collectieve voortuinen van de verkaveling wordt een doorlopende groene zone beoogd.

In de projectzone van de aanvraag staan 2 recent aangeplante bomen (gele aanduiding op knipsel hieronder), net buiten de projectzone staat nog een derde recente aangeplante boom (roze pijl). Met deze aanvraag wordt het terreinniveau licht gewijzigd ter hoogte van de 2 bomen in de projectzone. Bij de uitvoering moet worden bekeken of deze jonge bomen op hun huidige positie kunnen blijven. Indien dit niet mogelijk is, moeten deze bomen worden verplant of vervangen door gelijkwaardige exemplaren. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.



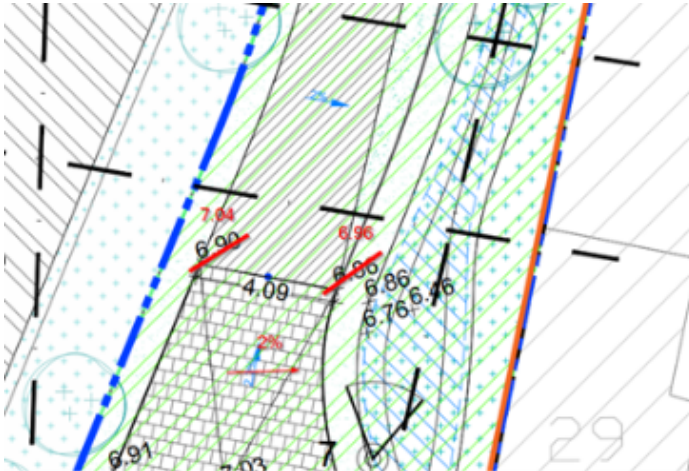
Binnen de projectzone is er tevens een speeltoestel aanwezig. Dit speeltoestel moet een alternatieve locatie binnen deze zone krijgen. De positie wordt in de fase van het technisch dossier vastgelegd. De verplaatsing en alle bijhorende modaliteiten (zoals keuring) maken deel uit van de uitvoering. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Het achterste deel van de bestaande inrit werd bouwtechnisch zo gerealiseerd dat hierop een meergezinswoning kon gebouwd worden. In het originele masterplan was dat immers het opzet. Op de dakplaat bevindt zich daardoor een grid van opstaande balken/ribben: 2 langse ribben (in de richting van de Doorgang der Hallegasten) en 4 dwarse. Met de vernieuwde stedenbouwkundige figuur wordt hier geen bebouwing meer voorzien, maar openbaar domein. In het voortraject werd afgesproken dat de 4 dwarse ribben én de oostelijke langse rib verlaagd worden door het bovenste deel af te kappen. Dit gebeurt om op deze plaats een dekking van 1,5m te kunnen realiseren tussen de ondergrondse constructie en het bovenliggende nieuwe openbaar domein. De westelijke langse rib wordt behouden en geïntegreerd in het openbaar domein als zitelement. Meer richting de Brusselsesteenweg bevindt de bestaande inrit zich onvermijdelijk op minder dan 1,5m onder het openbaar domein, zoals ook weergegeven op het plan grondafstand. Gezien de specifieke situatie wordt dit aanvaard.

In functie van een correcte uitvoering van deze aanpassing worden volgende **bijzondere voorwaarden** opgelegd:

- De rib van de ondergrondse parking welke uitgewerkt wordt als zitelement, dient over de volledige breedte bovengronds afgedekt te worden.
- Ter hoogte van de (toekomstige) openbare wegnis dienen de argex- en lavakorrels op de dakplaat van de ondergrondse parking te worden vervangen door aanvulgrond. Daarnaast moet er een uitvullingslaag in helling worden aangelegd die afloopt weg van de rib zodat er geen waterstagnatie t.h.v. de rib optreedt.

Verder wordt opgemerkt dat het overstortniveau van de wadi t.h.v. dwarsprofiel nr. 4 niet in overeenstemming is met het grondplan nieuwe toestand. Volgens het dwarsprofiel zit het overstortpeil van de wadi op 6,96 TAW terwijl volgens de peilen het laagste punt van de bovenkant van de wadi op niveau 6,76 TAW zit. Concreet wil dit zeggen dat de wadi eerst gaat overlopen op de openbare wegnis alvorens ze zal overstorten. Het pad moet opgetrokken worden zodat dwarsprofiel 4 gevolgd wordt en het volume van de infiltratievoorziening gebruikt kan worden zoals beschreven. Voor het overige worden nog enkele kleinere technische aanpassingen gevraagd. Ook dit wordt opgelegd in de **bijzondere voorwaarden**.



Gezien de vernieuwde stedenbouwkundige figuur zal er ook niet meer gebouwd worden tegenaan het pand Fransevaart 29. De vrije zijgevel wordt afgewerkt met een isolatie met voldoende hoge warmteweerstand, plus een nieuwe duurzame gevelafwerking. Het totaalpakket (isolatie en gevelafwerking) komt 14cm voorbij de rooilijn wat aanvaardbaar is binnen de breedte van de trage doorsteek. De werken zorgen voor een kwalitatieve afwerking van de vrijstaande gevel t.a.v. het nieuwe project en het openbaar domein. De isolatie heeft daarenboven een positief effect op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van het pand. De wijze waarop de werken gebeuren, is een burgerrechtelijke aangelegenheid en moet gebeuren in onderling overleg tussen de betrokken partijen. Gezien de sterke zichtbaarheid van de gevel wordt gevraagd om, in het overleg met de eigenaar Fransevaart 29, na te gaan of een straat art-project tegenaan de gevel mogelijk is. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Wijziging aan fase 1 die geen relatie heeft met ontwerp fase 2

Naar aanleiding van de functiewijziging van de casco A1.0.2 werd ook een nieuwe toegang vanuit deze casco naar het openbaar domein gerealiseerd. Omdat hier een hoogteverschil van 35cm bestaat tussen het binnen- en buitenniveau wordt op het openbaar domein een vaste trap in beton gevraagd met een breedte van 220cm. Dit wordt ongunstig beoordeeld en wordt **uitgesloten uit de vergunning**. De gevraagde trap is gelinkt aan nog te regulariseren elementen (functiewijziging casco A1.0.2 + realisatie nieuwe toegang) welke geen onderdeel zijn van deze vergunning.

Bijkomend wordt ook het volgende herhaald, zoals meegegeven in de weigering OMV_2024059483 (zie punt 2 HISTORIEK): *‘Er wordt in functie hiervan meegegeven dat, aangezien dit project een nieuwbouw betreft, cfr. artikel 2.2 en 2.13 van het ALGEMEEN BOUWREGLEMENT [...] op deze plaats geen trappen voorzien kunnen worden op het openbaar domein. Hoogteverschillen tussen privaat en openbaar domein moeten op eigen terrein opgevangen worden. Dit is daarenboven ook in overeenstemming met de bijzondere voorwaarde nr. 20 zoals opgelegd in de originele vergunning 2014/20157 (fase 1a): ‘De vloerpeilen in het gebouw moeten afgestemd zijn op de peilen van het (toekomstige) openbaar domein. [...] De verantwoordelijkheid in geval van moeilijke of onmogelijke toegang, ligt bij de bouwheer.’*

Regularisaties fase 1

Aangezien de kademuur van de Franse Vaart niet gewijzigd kon worden, werden bij de uitvoering van fase 1 noodgedwongen 2 trapzones in het openbaar domein ingebracht.

Trapzones zijn weinig gewenst in het openbaar domein gezien ze de toegankelijkheid voor personen met een beperking bemoeilijken. In de directe nabijheid van beide trapzones bevindt zich echter ook een drempelloze toegang. Via deze hellingen (waarvan de hellingspercentages overeenstemmen met artikel 18 van de toegankelijkheidsverordening), of desgewenst via een kleine omweg in het autovrij project, kan elke toegang in de naastliggende gebouwen correct bereikt worden.

Rooilijn en grondoverdracht (beoordeling i.k.v. het gemeentewegendecreet)

Het ontwerp van het openbaar domein in deze aanvraag omvat niet enkel fase 2, maar herneemt ook het openbaar domein vergund in fase 1 en omvat ook enkele aanpassingen. Het openbaar domein fase 1 vereist immers enkele regularisaties, en wijzigingen i.f.v. de ontwikkeling van fase 2. Huidig plan toont hierdoor een eenduidig en integraal beeld van het openbaar domein in het project Keizerspoort.

Met het eindontwerp wordt blijvend een autovrij publiek domein gerealiseerd, met logische trage doorsteken tussen de Brusselsesteenweg, de Fransevaart en de August Van Bockxstaelestraat. Het autoparkeren voor fase 2 gebeurt opnieuw ondergronds, en via dezelfde inrit als fase 1. Het laden en lossen blijft ook geconcentreerd op de Brusselsesteenweg of via de ondergrondse parking, te voet, per fiets of gelijkwaardig. In het project wordt bijgevolg de trage weggebruiker voorop gesteld, zoals ook reeds voorzien in het origineel masterplan. De voorziene antiparkeerpaaltjes moeten het autovrij karakter garanderen.

Ondanks het gebied autovrij is, zit t.h.v. Fransevaart 29 wel één keerpunt voor gemotoriseerd verkeer opgenomen. Het keerpunt zal gebruikt worden door de brandweer en dient tevens als draaipunt voor het gemotoriseerd verkeer op de Fransevaart, komende vanaf het zuiden. Buiten het projectgebied is de Fransevaart immers niet autovrij.

De verharding (gebezemd beton en betonstraatstenen) is beperkt tot het eerder vermelde keerpunt en de zones waar fietsers en wandelaars zich begeven. De verharding kan natuurlijk afwateren. Naast de hoofdpaden wordt er gewerkt met gewapend gazon om op die manier de doorgang voor hulpdiensten te realiseren.

- Het fietswandelpad Doorgang Der Hallegasten heeft een breedte van 2m in uitgewassen beton, met 2m aanliggende strook in gewapend gazon i.f.v. brandweertoeankelijkheid.
- Het fietswandelpad tussen de Fransevaart en August Van Bockxstaelestraat heeft een breedte van 2,85m in uitgewassen beton, met aan weersijden een strook van 75cm tot 1,15m breedte in gewapend gazon i.f.v. brandweertoeankelijkheid.

De hoofdtoegangen (voetgangers) tot de gebouwen, en de ontsluiting van de fietsenstallingen voor fase 2 volgen tevens een duidelijke adressering, en mét een vlotte toegang via het nieuw te realiseren fiets- en wandelpad in het project.

Gezien de vernieuwde stedenbouwkundige figuur t.a.v. het originele masterplan, moet een deel van de toen vastgestelde rooilijnen gewijzigd worden (zie rooilijnplan).

Gekoppeld aan deze rooilijnwijziging moeten ook grondoverdrachten gebeuren. Aangezien het openbaar domein van fase 1 nog geen definitieve oplevering kende, werden de gronden ook

nog niet overdragen naar de Stad. Het toegevoegde plan grondoverdracht bevat daarom een totaalbeeld van het openbaar domein bij het Keizerspoortproject (zie plan grondafstand):

- K2a, K2b, K3, K5, K8a, K8b en K9: kosteloze grondafstand van Aclagro Projects naar Stad Gent.
- K1g, K1j, K1l, K1n t.e.m. K1q: hebben in bestaande toestand een ondergrondse constructie en worden kosteloos overgedragen van Aclagro Projects naar Stad Gent. Het plan verduidelijkt met TAW-peilen de diepte van de constructie.
 - * K1h, K1i en K1m: hebben in bestaande toestand een ondergrondse constructie en zijn vandaag al openbaar domein.
- K1a, K1c t.e.m. K1f en K1k: hebben in bestaande toestand een ondergrondse constructie en zijn gevat door een horizontale splitsing waarbij de bovengrond kosteloos wordt overgedragen van Aclagro Projects naar Stad Gent, en de ondergrond van Aclagro Projects blijft. Het plan verduidelijkt met TAW-peilen de grens van de splitsing.
 - * K1b (perceel 505a): heeft in bestaande toestand een ondergrondse constructie en is gevat door een horizontale splitsing. De bovengrond is reeds in eigendom is van Stad Gent en de ondergrond van Aclagro Projects cfr. akte 16/02/2016.

De loten K4, K6 en K7 zijn deel van een terrein dat in kader van het origineel masterplan nog als openbaar domein werden gezien en eigendom zijn van Stad Gent. Gelet op de gewijzigde stedenbouwkundige figuur komt een deel daarvan nu binnen de bouwvelden te liggen en is dit dus te verwerven door Aclagro Projects. Op basis van het plan grondafstand wordt een verbeterende en aanvullende akte gemaakt op deze uit 2016.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk 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.

Ongunstig voor: de handeling met code WTOVV 6, met name de vaste trap in beton t.h.v. casco A1.0.2.

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 volgt het advies van de provinciale omgevingsvergunnings commissie en het bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024078553_Stedenbouwkundige Voorschriften - bijz voorwaarden.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024078553_Brusselsesteenweg ea_gemeenteraadsbesluit 21 oktober 2025.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024078553 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 10 loten, de aanleg van openbaar domein (wegen en groen) en het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van bestaande bebouwing en verharding en het rooien van bomen aan Antonius RE Development nv gelegen te August Van Bockxstaelestraat -, Brusselsesteenweg , Doorgang der Hallegasten en Fransevaart , 9050 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.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 21 oktober 2025 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1.1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de verkavelingsaanvraag

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 22 juli 2025, met kenmerk AV/411/2025/01170) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg afdeling Regio West** (advies van 29 augustus 2025, met kenmerk omv-2024078553) moeten strikt nageleefd worden.
- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 mei 2025 met kenmerk 075605-015/MLE/2025).

1.2. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften en het verkavelingsplan

De voorschriften en het verkavelingsplan worden integraal vervangen door de exemplaren met markeringen zoals toegevoegd in bijlage bij de beslissing. De markeringen omvatten de

aanpassingen cfr. de vermelde bijzondere voorwaarden in de beoordeling. Deze documenten vormen de vergunde voorschriften en het vergunde verkavelingsplan.

1.3. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein

Vrijgekomen scheidingsmuren na sloop

Mits de nieuwbouwwerken niet aanvangen binnen een termijn van 6 maand na sloop, moeten de vrijgekomen scheidingsmuren op een esthetisch verantwoorde en technisch kwalitatieve wijze water- en winddicht afgewerkt worden. De wijze waarop de werken gebeuren, is een burgerrechtelijke aangelegenheid en moet gebeuren in onderling overleg tussen de betrokken partijen.

Braakliggende terrein na sloop

Tenzij de werken in functie van de bebouwing van de voorziene loten direct aansluiten bij de sloopwerken in uitvoering van voorliggende vergunning, moet het na de sloop braakliggende terrein met gras worden ingezaaid en onderhouden als een goede huisvader.

Afwerking Fransevaart 29 (isolatie voorbij de rooilijn)

De totale dikte van het pakket (isolatie + gevelafwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14cm. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0m² K/W.

De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.

Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.

Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het [Algemeen Bouwreglement](#)).

Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bvb. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40cm boven het trottoirpeil.

Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3m maximaal 5cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het [Algemeen Bouwreglement](#).

De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10cm voorbij de nieuwe afwerking.

Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

De wijze waarop de werken gebeuren, is een burgerrechtelijke aangelegenheid en moet gebeuren in onderling overleg tussen de betrokken partijen.

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. Bij het herbouwen van de gevel moet deze de rooilijn opnieuw volgen.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/29944> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota, inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 21 oktober 2025 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend worden volgende *last bescheiden wonen* opgelegd:

De aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°).

Het aantal te realiseren bescheiden woningen bedraagt 21 woningen.

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de bescheiden woningen elk niet groter zijn dan (VCW, art. 1.3, §1, 3°):

- 550m³ voor eengezinswoningen;
- 240m³ voor appartementen of andere types woningen met één of twee slaapkamers;
- 290m³ voor appartementen of andere types woningen met drie of meer slaapkamers.

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

Artikel 4:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je

opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent .

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2024078553**) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²
- voor de bescheiden last (voor zover geen aankoopoptie is verleend): € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1057/695) + 20% = € 91.251,80 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2025).

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

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

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

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 10 jaar (bij VK met wegeaanleg) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningsdecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Aandachtspunten i.f.v. de omgevingsvergunningsaanvraag voor de gebouwen

De omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen, volgend op deze verkaveling, zullen tevens getoetst worden aan alle regelgeving.

De aanstipijst hemelwater van de Stad Gent en de opgemaakte nota's (Keizerpoort fase 2 – Hemelwaternota 2024.09.11 en 520b.Keizerpoort – plan afwaterende oppervlaktes) dienen aan het aanvraagdossier toegevoegd te worden.

Een toetsing aan de meest recente parkeerrichtlijnen en -normen van de Stad Gent moet toegevoegd worden.

Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie (tussen de wooneenheden, omgeving). De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen.

Volgende externe adviezen bevatten bijkomend de nodige aandachtspunten:

- Het advies van Brandweerstand Centrum (zie advies van 15 mei 2025 met kenmerk 075605-015/MLE/2025).
- Het advies van Farys (advies van 28 mei 2025, met kenmerk VK-25-465).
- Het advies van Fluvius (advies van 11 juli 2025, zonder kenmerk).
- Het advies van Proximus (advies van 25 april 2025, met kenmerk JMS 449805).
- Het advies van Wyre (advies van 29 april 2025, zonder kenmerk).
- Het advies van INTER zoals door de aanvrager toegevoegd aan het dossier.

Afwerking Fransevaart 29

Gezien de sterke zichtbaarheid van de gevel wordt gevraagd om, in het overleg met de eigenaar Fransevaart 29, na te gaan of een street art-project tegenaan de gevel mogelijk is.

Afval, stofemissies en asbest

Er werd een sloopopvolgingsplan, een sloopinventaris en een asbestinventaris toegevoegd aan de aanvraag.

AFVAL

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

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

STOFEMISSIONS

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

ASBEST

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

OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Bemaling

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Vogelsoorten en vleermuizen

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).

Openbaar domein en plaatsbeschrijving

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).

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

Werfzone en werkverkeer

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).

Gezien het project gelegen is in de onmiddellijke omgeving van het stadsregionaal fietsnetwerk, van scholen, van enkele smalle woonstraten en langsheen een tramroute, zal de organisatie van de werf en de aanrijroutes voor werfverkeer hier moeten op afgestemd worden om voldoende veiligheid en leefbaarheid te garanderen. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, is het wenselijk dat de bouwheer voor de start van de werken contact opneemt met de Stad Gent. Hiervoor kan het [Mobiliteitsbedrijf](#) en de [cel Minder Hinder](#) gecontacteerd worden.

De stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven (<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport>) .

De Stad Gent wil:

- Een kind- en fietsvriendelijke stad zijn en zet daarom maximaal in op veilig schoolverkeer en kindvriendelijke fietsroutes.
- Gevaarlijke situaties vermijden wanneer grote of veelvuldige werftransporten de weg delen met schoolgaande kinderen.

- Zware transporten maximaal vermijden op piekmomenten in schoolomgevingen, fietsstraten en op routes met veel fietsers.

Plaatsnaamgeving

Binnen het project worden nieuwe rooilijnen en openbaar domein voorgesteld die conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komen voor plaatsnaamgeving.

Daarbij maken wij je erop attent dat, voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein, je zelf de aanvraag dient te richten tot dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen – cel Grondbeheer Openbare Weg om deze procedure op te starten. De doorlooptijd is minimaal 6 maand inclusief openbaar onderzoek en daartoe dient de bouwheer volgende stukken over te maken:

- Een beknopte nota waarin de reden van de aanvraag wordt uitgelegd (bijv. een nieuw bouwproject met aanleg van nieuwe wegen) mét opgave van nummer/kenmerk van de toegekende omgevingsvergunning.
- Een kopie van de goedgekeurde plannen.
- Een duidelijk plan waarop de nieuwe toestand wordt aangegeven.

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: dwbw.celgrondbeheer@stad.gent. Of per post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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.

MOBER en regularisaties fase 1

De aanpassingen in de MOBER vermelden o.a. een aanpassing van de locatie en inrichting van de fietsenstallingen in fase 1 van het project. De wenselijkheid van deze wijzigingen moeten beoordeeld worden bij de regularisatieaanvraag van fase 1. Deze worden hier niet beoordeeld.

Belangrijke bepalingen

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

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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 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_10205 - OMV_2024078553 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 10 loten, de aanleg van openbaar domein (wegenis en groen) en het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van bestaande bebouwing en verharding en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - August Van Bockxstaelestraat, Brusselsesteenweg, Doorgang der Hallegasten en Fransevaart, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Stedenbouwkundige voorschriften

Horende bij de

Aanvraag van een omgevingsvergunning voor
het verkavelen van gronden

gelegen in het project

Keizerpoort Fase 2

Stad Gent

Deelgemeente Ledeberg

Kadastraal gekend als:

Provincie Oost-Vlaanderen

Stad Gent

Afdeling 20 - Sectie A - nr 187C9, 187D9, 187E9, 190A2, 190B2, 190D2, 190Y, 199Z, 200P, 204K, 210M, 211P, 505A, 519A, 519C, 519D, 519F, 519H, 520B

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

A. Algemene voorschriften	04
1.1 Openbaar domein.....	04
1.2 Wegen	04
1.3 Groenaanleg.....	04
1.4 Nutsvoorzieningen.....	04
1.5 Gemeenschappelijke delen	04
1.6 Andere	05
1.6.A Parkeren	05
1.6.B Energiebeheer	05
1.6.C Afvalbeheer	05
1.6.D Bouwzones	05
B. Specifieke voorschriften	06
2. Voorschriften kavels bestemd voor meergezinswoningen (lotnummers 1, 2 en 3).....	06
2.1 Voorschriften – gebouwen.....	06
2.1.1 Oppervlakte.....	06
2.1.2 Volume	06
2.1.3 Nokhoogte.....	06
2.1.4 Kroonlijsthoogte	07
2.1.5 Dakuitvoering	07
2.1.6 Type gebouw	07
2.1.7 Materiaalgebruik	08
2.1.8 Inplanting	08
2.1.9 Aantal bouwlagen	08
2.1.10 Ondergronds gedeelte	09
2.1.11 Uitbouw	09
2.1.12 Terrassen.....	10
2.1.13 oversteek tov het grondoppervlak	10
2.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw.....	10
2.2 Voorschriften – vrijstaande handelingen in de tuinzones.....	10
2.2.1 Voortuinstrook - verharding.....	10
2.2.2 Voortuinstrook - groenaanleg.....	10
2.2.3 Voortuinstrook - constructies.....	11
2.2.4 Zijtuinstrook - verharding.....	11
2.2.5 Zijtuinstrook - groenaanleg.....	11
2.2.6 Zijtuinstrook - constructies	11
2.2.7 Achtertuinstrook - verharding	12
2.2.8 Achtertuinstrook - groenaanleg	12
2.2.9 Achtertuinstrook - constructies.....	12
2.2.10 Afsluitingen op de perceelsgrens - materiaal	12
2.2.11 Afsluitingen op de perceelsgrens - uitvoering	13
2.2.12 Andere voorschriften voor de tuinzones.....	13

3. Voorschriften kavels bestemd voor eengezinswoningen (lotnummers 4, 5 en 6)	14
3.1 Voorschriften – gebouwen	14
3.1.1 Oppervlakte	14
3.1.2 Volume	14
3.1.3 Nokhoogte	14
3.1.4 Kroonlijsthoogte	14
3.1.5 Dakuitvoering/ dakvorm	14
3.1.6 Type gebouw	15
3.1.7 Materiaalgebruik	15
3.1.8 Inplanting	15
3.1.9 Aantal bouwlagen	15
3.1.10 Ondergronds gedeelte	16
3.1.11 Uitbouw	16
3.1.12 Terrassen	16
3.1.13 oversteek tov het grondoppervlak	16
3.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw	16
3.2 Voorschriften – vrijstaande handelingen in de tuinzones	16
3.2.1 Voortuinstrook - verharding	16
3.2.2 Voortuinstrook - groenaanleg	16
3.2.3 Voortuinstrook - constructies	16
3.2.4 Zijtuinstrook - verharding	17
3.2.5 Zijtuinstrook - groenaanleg	17
3.2.6 Zijtuinstrook - constructies	17
3.2.7 Achtertuinstrook - verharding	17
3.2.8 Achtertuinstrook - groenaanleg	17
3.2.9 Achtertuinstrook - constructies	18
3.2.10 Afsluitingen op de perceelsgrens - materiaal	18
3.2.11 Afsluitingen op de perceelsgrens - uitvoering	18
3.2.12 Andere voorschriften voor de tuinzones	19
4. Voorschriften kavels bestemd voor toegangspad (lotnummer 7)	20
4.1 Voorschriften – gebouwen	20
4.1.1 Oppervlakte	20
4.1.2 Volume	20
4.1.3 Nokhoogte	20
4.1.4 Kroonlijsthoogte	20
4.1.5 Dakuitvoering/ dakvorm	20
4.1.6 Type gebouw	20
4.1.7 Materiaalgebruik	20
4.1.8 Inplanting	21
4.1.9 Aantal bouwlagen	21
4.1.10 Ondergronds gedeelte	21
4.1.11 Uitbouw	21
4.1.12 Terrassen	21
4.1.13 oversteek tov het grondoppervlak	21
4.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw	21

4.2 Voorschriften – vrijstaande handelingen in de tuinzones.....	21
4.2.1 Voortuinstrook - verharding.....	21
4.2.2 Voortuinstrook - groenaanleg.....	22
4.2.3 Voortuinstrook - constructies.....	22
4.2.4 Zijtuinstrook - verharding.....	22
4.2.5 Zijtuinstrook - groenaanleg.....	22
4.2.6 Zijtuinstrook - constructies	22
4.2.7 Achtertuinstrook - verharding	22
4.2.8 Achtertuinstrook - groenaanleg	22
4.2.9 Achtertuinstrook - constructies.....	23
4.2.10 Afsluitingen op de perceelgrens - materiaal	23
4.2.11 Afsluitingen op de perceelsgrens - uitvoering	23
4.2.12 Andere voorschriften voor de tuinzones.....	23
5. Voorschriften kavels bestemd voor bijgebouw (lotnummers 8, 9 en 10)	24
5.1 Voorschriften – gebouwen.....	24
5.1.1 Oppervlakte.....	24
5.1.2 Volume	24
5.1.3 Nokhoogte.....	24
5.1.4 Kroonlijsthoogte	24
5.1.5 Dakuitvoering/ dakvorm	25
5.1.6 Type gebouw	25
5.1.7 Materiaalgebruik	25
5.1.8 Inplanting	25
5.1.9 Aantal bouwlagen	26
5.1.10 Ondergronds gedeelte	26
5.1.11 Uitbouw	26
5.1.12 Terrassen.....	26
5.1.13 oversteek tov het grondoppervlak	26
5.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw.....	26
5.2 Voorschriften – vrijstaande handelingen in de tuinzones.....	26
5.2.1 Voortuinstrook - verharding.....	26
5.2.2 Voortuinstrook - groenaanleg.....	27
5.2.3 Voortuinstrook - constructies.....	27
5.2.4 Zijtuinstrook - verharding.....	27
5.2.5 Zijtuinstrook - groenaanleg.....	27
5.2.6 Zijtuinstrook - constructies	27
5.2.7 Achtertuinstrook - verharding	27
5.2.8 Achtertuinstrook - groenaanleg	27
5.2.9 Achtertuinstrook - constructies.....	27
5.2.10 Afsluitingen op de perceelgrens - materiaal	27
5.2.11 Afsluitingen op de perceelsgrens - uitvoering	28
5.2.12 Andere voorschriften voor de tuinzones.....	28

A | ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

~~0. TERMINOLOGIE & RUIMTELIJKE EN WETTELIJKE CONTEXT~~

~~1. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN~~

De algemeen geldende voorschriften zijn voor de gehele verkaveling van toepassing, tenzij anders vermeld in de voorschriften per deelgebied.

1.1. OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De zone is bestemd voor de inrichting van openbare wegenis, openbaar groen en noodzakelijke infrastructuur van openbaar nut.

~~1.2. WEGEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~1.3. GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

1.4. NUTSVOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Ondergronds: bijv. nutsleidingen Binnen de gebouwen: bv. elektriciteitscabines	Alle nutsvoorzieningen moeten ofwel ondergronds gerealiseerd worden, ofwel geïntegreerd worden binnen de bebouwing

~~1.5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

Er moet tevens de nodige ruimte voorzien worden voor het tekort aan vlot bereikbare buitenmaatse fietsstaanplaatsen in fase 1. Deze plaatsen moeten gerealiseerd worden in de nabijheid van fase 1.

1.6. ANDERE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<u>1.6.A Parkeren</u> De MOBER behorende bij de verkavelingsaanvraag is van toepassing. <u>1.6.B Energie</u> Indien met geothermie gewerkt wordt, moeten de boringen maximaal onder de gebouwen voorzien worden. Er moet voorkomen worden dat er geboord wordt onder de private groen delen. Boringen kunnen de begroeiing immers negatief beïnvloeden. Indien boringen in tuinzones vereist zijn, gebeuren die bij voorkeur zo diep mogelijk. Hoe dieper er geboord kan worden, hoe minder boringen er nodig zijn. De boringen mogen de kwaliteit van de groenaanleg niet beïnvloeden. <u>1.6.C Afvalbeheer</u> In het project is (in overleg met de stad en betrokken diensten) voor het project niet gekozen voor een sorteerpunt (ondergrondse afvalcontainers). Een gemotiveerde toelichting is terug te vinden in de beschrijvende nota behorende bij de verkaveling. <u>1.6.D Bouwzones</u> In het verkavelingsplan zijn bouwzones opgenomen die de maximale bouwgrenzen aangeven. Deze bouwzones zijn de contouren van een schetsontwerp dat de basis van de planvorming is en een helder kader geeft (de 'Voorstudie' welke ter informatie als bijlage bij de verkaveling is gevoegd). Een schetsontwerp kan echter nooit een uitvoeringsplan zijn. In de latere architecturale uitwerking zullen veel details nog bepaald en afgestemd moeten worden. Om tot een realistische uitwerking / uitvoering van het plan te komen is enige uitvoeringsmarge benodigd. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning van de gebouwen zal tevens beoordeeld worden of het uitgewerkte ontwerp voldoet aan de geldende regels, normen en goede ruimtelijke ordening. Uitragende terrassen kunnen de gevels levendiger maken en zorgen voor langere bezonning. Daarom worden deze in beperkte mate buiten de maximale bouwcontouren toegelaten.	<u>1.6.A Parkeren</u> Autostaanplaatsen kunnen enkel ondergronds voorzien worden. Fietsstaanplaatsen moeten op maaiveldniveau gerealiseerd worden, nabij de woningen en functies waarvoor ze voorzien worden. <u>1.6.B Energiebeheer</u> Geothermische boringen moeten maximaal onder de gebouwen voorzien worden. Indien boringen in tuinzones vereist zijn, mogen deze de kwaliteit van de groenaanleg niet beïnvloeden. <u>1.6.C Afvalbeheer</u> De meergezinswoningen moeten beschikken over één of meerdere gemeenschappelijke afvallokalen. De verzamelcontainers worden aangeboden aan de Brusselsesteenweg. De eengezinswoningen bieden hun afval aan in de August Van Bockxstaelestraat. <u>1.6.D Bouwzones</u> De bouwzones geven de maximale bouwcontouren op een kavel aan. Hierop wordt een ontwerp marge (overschrijding) van maximaal 0,5m toegestaan voor alle contouren, met uitzondering van: • De contouren die samenvallen met een rooilijn of een aangrenzend perceel buiten deze verkaveling. • De achtergevellijnen* van de volgende bouwzones voor meerlaagse gebouwen: kavel met lotnummer 2: ○ bouwzone 2.4BL ○ bouwzone 2.5BL ○ bouwzone 2.6BL kavel met lotnummer 3: ○ bouwzone 3.3BL ○ bouwzone 3.4BL <i>*uiterste achtergevellijnen zoals aangeduid op het verkavelingsplan</i> Met uitzondering van de gevels die samen vallen met een rooilijn of een aangrenzend perceel buiten deze verkaveling kunnen uitragende terrassen op de verdiepingen voorzien worden, tot maximum 1m buiten de maximale bouwcontouren. De delen van bouwzones die niet bebouwd worden voldoen aan de voorschriften van de aangrenzende privatieve tuinzones. De architectuur van het project gaat in hoofdzaak uit van inpandige terrassen. De uitkragingen kunnen daarom enkel als architecturaal accent en mits positieve ruimtelijke beoordeling van het ontwerp bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

B | SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

2. VOORSCHRIFTEN KAVELS: MEERGEZINSWONINGEN FUNCTIE: WONEN – MEERGEZINSWONINGEN & ANDERE FUNCTIE

- Het betreft de kavels met lotnummers 1, 2, en 3

2.1. VOORSCHRIFTEN GEBOUW(EN)

~~2.1.1 OPPERVLAKTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~2.1.2 VOLUME~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~2.1.3 NOKHOOGTE~~

voor de bouwzones voor 1 bouwlaag: 3,50m
Van toepassing op de bouwzone 1.1BL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

voor de bouwzones voor 1 bouwlaag: 5,00m met een afbouw
onder een hoek van 45 graden naar 3,50m op de perceelsgrens
met August Van Bockxstaelestraat 37 en 39
Van toepassing op de bouwzone 3.1BL

2.1.4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Per kavel zijn op het verkavelingsplan zones aangeduid waarop specifieke voorschriften gelden.	De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil ter hoogte van de hoofdinkom van het betreffende gebouw en bedraagt:
De maximale kroonlijsthoogte is middels zones beperkt in functie van een harmonieuze inplanting in relatie tot de context. Deze maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil ter hoogte van de hoofdinkom van het betreffende gebouw. Dit maaiveldpeil volgt de peilen van de omgevingsaanleg die een integrale toegankelijkheid moet waarborgen en dus slechts beperkt zullen afwijken van het peil van het aanpalende openbaar domein.	voor de bouwzones voor 1 bouwlaag: 5,00m Van toepassing op bouwzones 1.1BL , 2.1BL en 3.1BL
Kavel met lotnummer 1, bouwzone 1.7BL: Het plan voorziet langsheen de Brusselse Steenweg een afwerking van de hogere gebouwenreeks. Een nadere studie naar een harmonieuze en genuanceerde uitwerking van gevel en bouwvolume in relatie tot het grotere geheel van de Brusselsesteenweg dient te worden uitgevoerd. De nadere uitwerking en beoordeling maakt deel uit van de aanvraag	voor de bouwzones voor 3 bouwlagen: 11,30m Van toepassing op bouwzone 3.3BL.
	voor de bouwzones voor 4 bouwlagen: 14,45m Van toepassing op bouwzones 2.4BL en 3.4BL.
	voor de bouwzones voor 5 bouwlagen: 17,60m Van toepassing op bouwzone 2.5BL.
	voor de bouwzones voor 6 bouwlagen: 20,75m Van toepassing op bouwzones 2.6BL.
	voor de bouwzones voor 7 bouwlagen: 24,90m Van toepassing op bouwzone 1.7BL.
	Het aantal bouwlagen wordt vastgelegd (zie voorschrift 2.1.9). De hier vermelde kroonlijsthoogte betreft een maximum i.f.v. dit aantal bouwlagen, en kan dus ook lager. De ontworpen hoogte moet gemotiveerd vanuit functioneel nut én een goede ruimtelijke ordening (met bijzondere aandacht voor de relatie t.a.v. aanpalenden).

van de omgevingsvergunning voor het gebouw. De codering van de bouwzones is opgebouwd als <i>lotnummer.aantal bouwlagen</i>. Bijvoorbeeld: 2.4BL = kavel met lotnummer 2 / zone voor 4 bouwlagen.	
---	--

2.1.5 DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het dakenplan is een globaal aandachtspunt van beeldkwaliteit. Dit is mede van belang door de gedifferentieerde hoogte van gebouwen waardoor lagergelegen daken in het zicht komen van hoger gelegen woningen. Er worden platte daken voorzien waarbij er aandacht moet zijn voor het inzetten van deze dakvlakken ten behoeve van hemelwatercaptatie voor hergebruik en/of als vijfde gevel ten behoeve van groendaken.	De dakvorm betreft een plat dak. Elk dak met een hellingshoek van minder dan 15° wordt beschouwd als een plat dak. Technische elementen dienen ofwel inpandig te worden voorzien, ofwel binnen het volume blijven dat gevormd wordt door een hellingslijn van maximum 15° ten opzichte van de dakrand, ofwel op een degelijke architecturale wijze omkast / geïntegreerd te worden. Indien deze elementen niet inpandig kunnen voorzien worden, moet dit gemotiveerd worden door de aanvrager. De technische elementen moeten in dat geval op een visueel niet hinderlijke wijze op of aan het gebouw geplaatst worden. Ook dit dient door de aanvrager gemotiveerd te worden.

Deze ondersteunende functies worden minstens voorzien in de bouwzone 2.1BL en 3.1BL.

2.1.6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De locatie leent zich uitermate voor een hedendaagse vorm van stedelijk wonen. Daar waar de eerste fase van het project een heel sterke mix van wonen, werken, handel, dienstverlening en horeca kent, zal de fase waar deze verkaveling op betrekking heeft in hoofdzaak een woonfunctie krijgen. Ter ondersteuning van een levendig stedelijk karakter in deze verkaveling kunnen de plinten ook andere dan woonfuncties krijgen. De schaal en typologie moet evenwel aangepast zijn aan de positie om zowel de woonkwaliteit te garanderen als de bevoorrading mogelijk te maken. Om die reden kunnen de functies tegen de Brusselse Steenweg groter zijn dan deze die verderaf gelegen zijn en moet de bevoorrading ervan aangepast zijn aan de ligging aan de autovrije zone. Om het evenwicht in functies blijvend te garanderen, en ook een gezonde relatie met het wonen te behouden, wordt de meest dynamische functie (m.n. restaurant/café) ook beperkt. De zone tussen de vrijstaande gebouwen en de blinde muur van het aanpalende perceel (kavel 191R, huidige Brico) doet dienst voor ondersteunende functies.	De hoofdfunctie van de gebouwen is wonen – meergezinswoningen (en bijhorende ondersteunende functies zoals circulatie, fietsenstalling, afvallokaal, technische en niet-technische bergingen). Op kavel met lotnummer 1 zijn in de gelijkvloerse plint ook ^{enkel} volgende functies toegestaan: detailhandel; restaurant / café; kantoorfunctie; dienstverlening en vrije beroepen. De maximale oppervlakte per unit voor deze functies bedraagt 300m² BVO (eventuele ondergeschikte m² van een mezzanine niet meegerekend). Er wordt maximaal 1 unit restaurant/café toegestaan. Op kavels met lotnummer 2 en 3 zijn in de gelijkvloerse plint naast wonen ook volgende functies toegestaan: detailhandel; restaurant / café; kantoorfunctie; dienstverlening en vrije beroepen, met per unit een maximale oppervlakte van 160m² BVO. De totale oppervlakte wonen in de plint moet op deze 2 kavels samengeteld groter zijn dan de totale oppervlakte detailhandel; restaurant / café; kantoorfunctie; dienstverlening en vrije beroepen. In de loten 2 en 3 mogen enkel functies komen die een beperkte bevoorradingslogistiek vergen, dewelke ofwel door langzaamverkeer (te voet, per fiets of gelijkwaardig) over het openbaar domein gebeurt, ofwel vanaf de straat gebruik maakt van de interne routes die dienen voor fietsen en afvalcontainers. ofwel kan beleverd worden via de ondergrondse parking.

~~2.1.7 MATERIAALGEBRUIK~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

2.1.8 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het plan voorziet langsheen de Brusselse Steenweg een afwerking van de hogere gebouwenreeks. In de plint van dit woongebouw zijn casco's voor kleinschalige handel, dienstverlening en/of horeca alsook de inrit naar de parkeerkelder van fase 1 voorzien. Langsheen de Doorgang Der Hallegasten, de Franse Vaart en de nieuwe verbinding met de August Van Bockxstaelestraat zijn er 3 'vrijstaande' meerlaagse woongebouwen voorzien die, boven de gelijkvloerse bouwlaag, de nodige ruimte en afstand nemen van de omliggende gebouwen en van elkaar. De zone tussen de vrijstaande gebouwen en de blinde muur van het aanpalende bestaande winkelpand (kavel 191R, huidige Brico) doet dienst voor ondersteunende functies (zoals circulatie, fietsenstalling, afvallokaal, technische en niet-technische bergingen). De hoofdtoegangen tot de gebouwen volgen een duidelijke adressering, herkenbaar vanaf het openbaar domein, en een vlotte toegang voor voetgangers en fietsers. De private collectieve (voor)tuinzone sluit aan op het autoluwe openbaar domein en vormt naar beleving één geheel. Ter illustratie wordt de onderliggende en richtinggevende voorstudie van de ontwikkeling als bijlage bij de verkaveling gevoegd.	Elk kavel is ingedeeld in welbepaalde zones waarop zowel de algemene als specifieke voorschriften van toepassing zijn. Deze zones zijn weergegeven in het verkavelingsplan. Gevels grenzend aan of gericht op het openbaar domein worden ontworpen als levendige gevels, met name op het gelijkvloerse niveau (voldoende levendige functies, gevelopeningen, inkomzones, etc.). Groenzones van/in de zone voor privaat collectieve voortuinen garanderen een zekere privacybuffer voor de aangrenzende woonfuncties op het gelijkvloers. Het vloerpeil van de gelijkvloerse woningen wordt tevens iets hoger voorzien dan het aansluitend maaiveldpeil. Vanaf de 5e bouwlaag moet het volume teruggetrokken worden t.a.v. de Brusselsesteenweg en de Doorgang der Hallegasten. De voorbouwlijn van de terugtrekking moet t.h.v. de Brusselsesteenweg wel blijvend aansluiten met de voorbouwlijn van het linkse buurpand.

2.1.9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De codering van de bouwzones is opgebouwd als <i>lotnummer.aantal bouwlagen</i>. Bijvoorbeeld: 2.4BL = kavel met lotnummer 2 / zone voor 4 bouwlagen. .	kavel met lotnummer 1: • bouwzone 1.1BL: 1 bouwlaag • bouwzone 1.7BL: 7 bouwlagen kavel met lotnummer 2: • bouwzone 2.1BL: 1 bouwlaag • bouwzone 2.4BL: 4 bouwlagen

Bouwzone 1.7BL: in functie van een harmonieuze overgang naar fase 1, moet het bouwvolume teruggetrokken worden vanaf de 5e bouwlaag.	• bouwzone 2.5BL: 5 bouwlagen • bouwzone 2.6BL: 6 bouwlagen kavel met lotnummer 3: • bouwzone 3.1BL: 1 bouwlaag • bouwzone 3.3BL: 3 bouwlagen • bouwzone 3.4BL: 4 bouwlagen
---	--

2.1.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op kavel met lotnummer 1 is reeds het casco inritgebouw naar de parkeerkelder van fase 1 gerealiseerd (cf. aanduiding op het verkavelingsplan). Het inritgebouw wordt volwaardig geïntegreerd in het ontwerp voor het gebouw op dit kavel. Het ondergronds gedeelte van dit inritcomplex ligt tevens deels onder kavels met lotnummer 1 en 2 en deels onder de zone voor wegenis openbaar domein Onder kavel met lotnummer 2 is een uitbreiding van de ondergrondse parkeergarage voorzien met koppeling naar de parkeerkelder en het inritcomplex van fase 1. De intekening van de contour voor de verbindingstunnel is met marge ingetekend opdat de minimale bochtstralen mogelijk zijn. Verder gedetailleerd ontwerp zal uitwijzen hoeveel finaal nodig is.	Onder alle bouwzones mogen kelders voorzien worden voor ondersteunende functies <u>Reeds gerealiseerde ondergrondse parkeergarage van fase 1</u> Het ondergronds gedeelte van het reeds uitgevoerde inritcomplex (fase 1) ligt deels onder kavels met lotnummers 1 en 2 en de zone voor wegenis openbaar domein. Het wordt volwaardig geïntegreerd in het ontwerp van de bovenliggende omgevingsaanleg. kavel met lotnummer 2 – zone voor ondergrondse parking: • Op het verkavelingsplan is een zone voor ondergrondse parking opgenomen. Enkel onder deze gearceerde zone mag een parking gerealiseerd worden. Minimale overschrijding van deze contour is enkel toegestaan voor eventuele noodzakelijke technische uitvoeringsmiddelen (zoals verloren bekistingen en beschoeiingswanden). • Deze parking wordt via een verbindingstunnel onder de private collectieve (voor)tuinzone en de zone voor openbare wegenis openbaar domein aangesloten op de bestaande parking van het aanpalende gebouw waarvan de inrit zich bevindt op kavel met lotnummer 1. Deze zone voor de verbindingstunnel kan enkel dienen voor de circulatie van wagens in en uit de parking. Andere functies zoals parkeerplaatsen of bergingen zijn er verboden. • Voor de toegang van auto's tot de parkeerkelder wordt, via de parkeerkelder van fase 1, uitsluitend gebruik gemaakt van de reeds gerealiseerde inrit op kavel met lotnummer 1.

~~2.1.11 UITBOUW~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

De breedte van de inname van de tunnel onder het openbaar domein moet beperkt worden tot wat verkeerstechnisch vereist is i.f.v. de in- en uitbeweging. Alle nieuwe innames onder het openbaar domein moeten een minimale dekking hebben van 1,5m.

~~2.1.12 TERRASSEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~2.1.13 OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

2.1.14 ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Het aantal te realiseren woonentiteiten meergezinswoningen op de kavels met lotnummers 1, 2 en 3 samen bedraagt maximaal 93 eenheden.

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.2.1 VOORTUINSTROOK - VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doormiddel van het definiëren van bouwzones wordt tevens een welbepaalde (buffer)zone voor privatieve groenaanleg gedefinieerd. <u>Onder 'voortuinstrook', zoals ook aangeduid op het verkavelingsplan, wordt in dit geval de privatieve collectieve groenzone tussen gebouwen en openbaar domein verstaan.</u> Hierin worden o.a. toegangspaden zone voor fietsparkeren voor bezoekers en voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie geïntegreerd. Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd, met subtiële maar leesbare overgangen tussen publiek en privaat collectief groen. Kavel met lotnummer 1: In de tuinzone van dit kavel is het bijvoorbeeld mogelijk om ten behoeve van een kleinschalige horecafunctie op het gelijkvloers een terrasverharding op te nemen. kan onderzocht worden	Functionele verharding, noodzakelijk voor onder andere toegangspaden en inkomgehelen, is toegestaan. Kavel met lotnummer 1: Een verharding ten behoeve van de casco ruimten op het gelijkvloerse niveau is mogelijk. De verhardingsgraad van de omgevingsaanleg bedraagt maximaal 40%. Kavel met lotnummer 2: De verhardingsgraad van de omgevingsaanleg bedraagt maximaal 20%. Kavel met lotnummer 3: De verhardingsgraad van de omgevingsaanleg bedraagt maximaal 15%.

een beperkte

2.2.2 VOORTUINSTROOK - GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doormiddel van het definiëren van bouwzones wordt tevens een welbepaalde (buffer)zone voor privatieve groenaanleg gedefinieerd. <u>Onder 'voortuinstrook', zoals ook aangeduid op het verkavelingsplan, wordt in dit geval de privatieve collectieve</u>	Alle niet-verharde delen worden met levendig groen ingericht: - De zone dient te worden aangelegd met weelderige en gemengde groenaanplantingen.

<u>groenzone tussen gebouwen en openbaar domein verstaan</u>. Hierin worden o.a. toegangspaden en voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie geïntegreerd. Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd, met subtiële maar leesbare overgangen tussen publiek en privaat collectief groen. De voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie op deze loten dienen gezamenlijk zo te worden gedimensioneerd dat bij een T100 neerslagbui geen overstort plaatsvindt buiten deze percelen. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat al het hemelwater dat niet wordt hergebruikt op privaat terrein wordt geïnfiltreerd en zijn deze loten vrijgesteld van een hemelwateraansluiting op een collectieve openbare voorziening / riool. Er wordt rekening gehouden met de aansluiting van de afwaterende oppervlakte van de bijgebouwen op kavels met lotnummers 8, 9 en 10 op de infiltratievoorzieningen van kavels met lotnummer 1, 2 en 3.	- In de groenaanleg worden de noodzakelijke buffer- en infiltratievoorzieningen voor de opvang van hemelwater geïntegreerd. - Reliëfwijzigingen zijn toegestaan. De overgangen naar hogere of lagere delen dienen met een zachte glooiing te worden uitgewerkt. De voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie op deze loten dienen gezamenlijk zo te worden gedimensioneerd dat bij een T100 neerslagbui geen overstort plaatsvindt buiten deze percelen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de afwaterende oppervlakte van kavels met lotnummer 8, 9 en 10. Tussen de kavels met lotnummer 1 en 2 onderling mag wel overstort van hemelwater plaatsvinden.
--	--

2.2.3 VOORTUINSTROOK - CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doormiddel van het definiëren van bouwzones wordt tevens een welbepaalde (buffer)zone voor privatieve groenaanleg gedefinieerd. <u>Onder 'voortuinstrook', zoals ook aangeduid op het verkavelingsplan, wordt in dit geval de privatieve collectieve groenzone tussen gebouwen en openbaar domein verstaan</u>. Hierin worden o.a. toegangspaden en voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie geïntegreerd. Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd, met subtiële maar leesbare overgangen tussen publiek en privaat collectief groen.	In deze zone worden geen bovengrondse constructies toegestaan. Inrichtingselementen behorende bij de omgevingsaanleg en eventuele brievenbusgehelen vallen hier niet onder.

~~2.2.4 ZIJTUINSTROOK - VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~2.2.5 ZIJTUINSTROOK - GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~2.2.6 ZIJTUINSTROOK - CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

2.2.7 ACHTERTUINSTROOK - VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doormiddel van het definiëren van bouwzones wordt tevens een welbepaalde zone voor privatieve groenaanleg gedefinieerd. <u>Onder 'achtertuinstrook', zoals ook aangeduid op het verkavelingsplan, worden in dit geval de privatieve tuin behorende bij één enkele wooneenheid op kavel met lotnummer 3 verstaan.</u> De exacte grens tussen de private achtertuin en de privaat collectieve voortuinzone wordt in later ontwerp nader bepaald.	Kavel met lotnummer 3: Functionele verharding, noodzakelijk voor onder andere toegangspaden en een terras is toegestaan. De oppervlakte van een terras is beperkt tot maximaal 15m². De materialisatie en uitvoeringswijze van toegangspaden en terras zorgt ervoor dat hemelwater in de eigen tuin kan infiltreren.

2.2.8 ACHTERTUINSTROOK - GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doormiddel van het definiëren van bouwzones wordt tevens een welbepaalde zone voor privatieve groenaanleg gedefinieerd. <u>Onder 'achtertuinstrook', zoals ook aangeduid op het verkavelingsplan, worden in dit geval de privatieve tuinen behorende bij één enkele wooneenheid verstaan.</u> De exacte grens tussen de private achtertuin en de privaat collectieve voortuinzone wordt in later ontwerp nader bepaald.	Kavel met lotnummer 3: Alle niet-verharde en niet-bebouwde delen worden met groen ingericht.

2.2.9 ACHTERTUINSTROOK - CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doormiddel van het definiëren van bouwzones wordt tevens een welbepaalde zone voor privatieve groenaanleg gedefinieerd. <u>Onder 'achtertuinstrook', zoals ook aangeduid op het verkavelingsplan, worden in dit geval de privatieve tuinen behorende bij één enkele wooneenheid verstaan.</u> De exacte grens tussen de private achtertuin en de privaat collectieve voortuinzone wordt in later ontwerp nader bepaald.	Kavel met lotnummer 3: Enkel in de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor bijgebouwen is een tuin/fietsberging toegestaan. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is maximaal sluit aan op de kroonlijsthoogte van de bijgebouwen op kavels met lotnummer 8 en 9. Voorzover de gevellijn van deze constructie samen valt met de afsluiting van de tuin wordt de gevel uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de afsluiting.

~~2.2.10 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - MATERIAAL~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
------------------------	---

Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd, met subtiële maar leesbare overgangen tussen openbaar groen en collectief privaat groen. Kavel met lotnummer 3: Op dit kavel is één private achtertuin, behorende bij het gelijkvloers appartement grenzend aan de tuin van August van Bockxstaelestraat nr. 35, aanwezig.	Algemeen: Perceelsgrenzen tussen de aanleg van zone voor wegenissen (openbaar domein) en de privaat collectieve tuinzone: - in hoofdzaak groenaanleg, eventueel begrensd door een kantstrook (steenachtig, metaal of hout) en een afsluiting in de vorm van een draad of hekwerk (metaal of hout). Perceelsgrenzen tussen privaat collectieve voortuinzones worden niet afgesloten / gematerialiseerd. Kavel met lotnummer 3: - Op de perceelsgrens tussen de privaat collectieve voortuinzone en de private achtertuinzone: gevelsteen, een haag of draad met beplanting. Een poort mag in de afsluiting voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de aangrenzende private achtertuin. - Op de perceelsgrens tussen de private achtertuinzone en de tuinzone van de aangrenzende buur: gevelsteen.
--	---

2.2.11 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd, met subtiële maar leesbare overgangen tussen openbaar groen en collectief privaat groen. Kavel met lotnummer 3: Op dit kavel is één private achtertuin, behorende bij het gelijkvloers appartement grenzend aan de tuin van August van Bockxstaelestraat nr. 35, aanwezig.	Algemeen: Tussen de aanleg van zone voor wegenissen (openbaar domein) en de privaat collectieve tuinzone wordt de eigengrens in hoofdzaak aangegeven door de groenaanleg, eventueel begrensd door een kantstrook en een afsluiting, in de vorm van een draad of hekwerk, van maximum 50cm hoog. De positie en materialisatie ervan zorgt dat afsluiting ondergeschikt is aan de groenaanleg. Perceelsgrenzen tussen privaat collectieve voortuinzones worden niet afgesloten / gematerialiseerd. Kavel met lotnummer 3: - Op de perceelsgrens tussen de privaat collectieve voortuinzone en de private achtertuinzone moet een afsluiting voorzien worden die vanaf het aansluitend maaiveldpeil aan de zijde van de privaat collectieve voortuinzone minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog is. De architecturale uitwerking van de muur moet transparantie bevatten. Een poort mag in de afsluiting voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de aangrenzende private achtertuin. en mag niet hoger zijn dan de afsluiting. - Op de perceelsgrens tussen de private achtertuinzone en de tuinzone van de aangrenzende buur moet, voorzover er geen bestaande muur (meer) aanwezig is, een stenen tuinmuur voorzien worden.

Er is enkel een haag toegestaan, of een draad met beplanting.

~~2.2.12 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

3. VOORSCHRIFTEN KAVELS: EENGEZINSWONINGEN

FUNCTIE: WONEN - EENGEZINSWONINGEN

- Het betreft de kavels met lotnummers 4, 5 en 6

3.1. VOORSCHRIFTEN GEBOUW(EN)

~~3.1.1 OPPERVLAKTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.1.2 VOLUME~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.1.3 NOKHOOGTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

3.1.4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Per kavel zijn op het verkavelingsplan zones aangeduid waarop specifieke voorschriften gelden. De maximale kroonlijsthoogte is middels zones beperkt in functie van een harmonieuze inplanting in relatie tot de context. Deze maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil ter hoogte van de hoofdinkom van het betreffende gebouw. Dit maaiveldpeil volgt de peilen van de omgevingsaanleg die een integrale toegankelijkheid moet waarborgen en dus slechts beperkt zullen afwijken van het peil van het aanpalende openbaar domein. De codering van de bouwzones is opgebouwd als <i>lotnummer.aantal bouwlagen</i>. Bijvoorbeeld: 6.2BL = kavel met lotnummer 6 / zone voor 2 bouwlagen.	De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil ter hoogte van de hoofdinkom van het betreffende gebouw en bedraagt: voor de bouwzones voor 1 bouwlaag: 4,00m <i>Van toepassing op bouwzone 6.1BL.</i> voor de bouwzones voor 2 bouwlagen: 7,50m <i>Van toepassing op bouwzone 6.2BL.</i> voor de bouwzones voor 3 bouwlagen: 10,50m <i>Van toepassing op bouwzone 4.3BL en 5.3BL.</i> Het aantal bouwlagen wordt vastgelegd (zie voorschrift 3.1.9). De hier vermelde kroonlijsthoogte betreft een maximum i.f.v. dit aantal bouwlagen, en kan dus ook lager. De ontworpen hoogte moet gemotiveerd vanuit functioneel nut én een goede ruimtelijke ordening (met bijzondere aandacht voor de relatie t.a.v. aanpalenden).

3.1.5 DAKUITVOERING // DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het dakenplan is een globaal aandachtspunt van beeldkwaliteit. Dit is mede van belang door de gedifferentieerde hoogte van gebouwen waardoor lagergelegen daken in het zicht komen van hoger gelegen woningen.	De dakvorm betreft een plat dak. Elk dak met een hellingshoek van minder dan 15° wordt beschouwd als een plat dak. Technische elementen dienen ofwel inpandig te worden voorzien, ofwel binnen het volume blijven dat gevormd wordt door een hellingslijn van maximum 15° ten opzichte

Daar waar platte daken zijn voorzien, moet er aandacht zijn voor het inzetten van deze dakvlakken ten behoeve van hemelwatercaptatie voor hergebruik en/of als vijfde gevel ten behoeve van groendaken.	van de dakrand, ofwel op een degelijke architecturale wijze omkast / geïntegreerd te worden. Indien deze elementen niet inpandig kunnen voorzien worden, moet dit gemotiveerd worden door de aanvrager. De technische elementen moeten in dat geval op een visueel niet hinderlijke wijze op of aan het gebouw geplaatst worden. Ook dit dient door de aanvrager gemotiveerd te worden.
---	---

3.1.6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De hoofdfunctie van de gebouwen is wonen – eengezinswoningen (en bijhorende ondersteunende functies zoals (fietsen)berging).

~~3.1.7 MATERIAALGEBRUIK~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

3.1.8 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bebouwing van de eengezinswoningen begrenzen het openbaar domein op de rooilijn.	Elk kavel is ingedeeld in welbepaalde zones waarop zowel de algemene als specifieke voorschriften van toepassing zijn. Deze zones zijn weergegeven in het verkavelingsplan.
De kavels met lotnummers 4&5 beëindigen de 2 rijen gesloten bebouwing aan de Auguste Van Bockxstaelstraat, aan weerszijden van de nieuwe doorgang.	De gevels en tuinmuren aan de zijde van het openbaar domein worden op tegen de rooilijn geplaatst.
De woning die wordt gerealiseerd op het kavel met lotnummer 6 vormt een prominente kop in de nieuwe doorgang vanaf de Franse Vaart.	De bouwvolumes worden aansluitend tegen de perceelsgrens met de buur gerealiseerd.
	Gevels grenzend aan of gericht op het openbaar domein worden ontworpen als levendige gevels (voldoende levendige functies, gevelopeningen, inkomzones, etc.).
	Groenzones in de zone voor openbaar domein openbare wegen garanderen een zekere privacybuffer voor de aangrenzende woonfuncties op het gelijkvloers. Het vloerpeil van de gelijkvloerse woningen wordt tevens iets hoger voorzien dan het aansluitend maaiveldpeil.

3.1.9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De codering van de bouwzones is opgebouwd als <i>lotnummer.aantal bouwlagen</i> . Bijvoorbeeld: 6.2BL = kavel met lotnummer 6 / zone voor 2 bouwlagen.	kavel met lotnummer 4: - bouwzone 4.3BL: 3 bouwlagen kavel met lotnummer 5: - bouwzone 5.3BL: 3 bouwlagen kavel met lotnummer 6: - bouwzone 6.1BL: 1 bouwlaag

	bouwzone 6.2BL: 2 bouwlagen
--	---

3.1.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Onder alle bouwzones mogen kelders voorzien worden voor ondersteunende functies.

~~3.1.11 UITBOUW~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.1.12 TERRASSEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.1.13 OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

3.1.14 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Het maximaal aantal te realiseren woontentiteiten op de kavels 4, 5 en 6 bedraagt 1 per kavel.

3.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

~~3.2.1 VOORTUINSTROOK - VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.2.2 VOORTUINSTROOK - GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.2.3 VOORTUINSTROOK - CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.2.4 ZIJTUINSTROOK - VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.2.5 ZIJTUINSTROOK - GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.2.6 ZIJTUINSTROOK - CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

3.2.7 ACHTERTUINSTROOK - VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Functionele verharding, noodzakelijk voor onder andere toegangspaden en een terras is toegestaan. De oppervlakte van een terras is beperkt tot maximaal 15m ² . De materialisatie en uitvoeringswijze van toegangspaden en terras zorgt ervoor dat hemelwater in de eigen tuin kan infiltreren.

3.2.8 ACHTERTUINSTROOK - GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kavel met lotnummer 4 is groter dan 120m² en dient daarom van een buffer-/infiltratievoorziening op eigen perceel te worden voorzien cf. de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater. De voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie op dit lot dient zo te worden gedimensioneerd dat bij een T100 neerslagbui geen overstort plaatsvindt. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat al het hemelwater dat niet wordt hergebruikt op privaat terrein wordt geïnfiltreerd en is dit lot vrijgesteld van een hemelwateraansluiting op een collectieve openbare voorziening / riool. Kavels met lotnummer 5 en 6 zijn kleiner dan 120m² en zijn daarom vrijgesteld van een buffer-/infiltratievoorziening cf. de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.	Alle niet-verharde en niet-bebouwde delen worden met groen ingericht. Kavel met lotnummer 4: In de groenaanleg worden de noodzakelijke buffer- en infiltratievoorzieningen voor de opvang van hemelwater geïntegreerd. De voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie op dit lot dient zo te worden gedimensioneerd dat bij een T100 neerslagbui geen overstort plaatsvindt.

3.2.9 ACHTERTUINSTROOK - CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen worden robuust en in samenhang met de aangrenzende gebouwen en tuinmuren binnen de verkaveling uitgewerkt.	In de achtertuinzones mogen (ondergrondse) hemelwaterputten en septische putten worden opgenomen. Kavels met lotnummer 4 en 5: Enkel in de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor bijgebouwen is een tuin/fietsberging toegestaan. De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen sluit aan op ^{op} deze van de bijgebouwen op kavels met lotnummer 8 en 9 (max. 3.2m). Voorzover de gevellijn van deze constructies samen valt met de rooilijn (grenzend aan openbaar domein) wordt de gevel uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de afsluiting (tuinmuur) op diezelfde perceelsgrens. Kavel met lotnummer 6: In deze zone is geen bovengrondse constructie in de achtertuin toegestaan.

~~3.2.10 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - MATERIAAL~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte en wijze van uitvoering van de afsluiting tussen de private tuinzone en het openbaar domein zorgt enerzijds voor voldoende privacy aan de tuinzijde, anderzijds voor voldoende sociale controle vanuit de woningen naar het openbaar domein. Een ontwerp oefening in hoogte en architecturale uitwerking is nodig. Claustra kunnen soelaas bieden. De afsluiting tussen 2 privatieve kavels is nader af te stemmen met het ontwerp van de tuinen en eventuele (bij)gebouwen op de betreffende kavels.	Op de perceelsgrens tussen de private achtertuinzone en het openbaar domein moet een stenen tuinmuur voorzien worden die vanaf de zijde van het openbaar domein minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog is. De architecturale uitwerking van de muur moet transparantie bevatten. De materialisatie van de tuinmuur wordt afgestemd met het gevelmateriaal van de gebouwen op hetzelfde perceel. Poorten en deuren mogen in de stenen tuinmuur voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de omliggende tuinen en tuinbergingen. De afsluiting tussen 2 privatieve kavels kan worden uitgevoerd in steen, hout, haag of draad met beplanting.

3.2.11 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte en wijze van uitvoering van de afsluiting tussen de private tuinzone en het openbaar domein zorgt enerzijds voor voldoende privacy aan de tuinzijde, anderzijds voor voldoende sociale controle vanuit de woningen naar het openbaar domein. Een ontwerp oefening in hoogte en architecturale uitwerking is nodig. Claustra kunnen soelaas bieden. De afsluiting tussen 2 privatieve kavels is nader af te stemmen met het ontwerp van de tuinen en eventuele (bij)gebouwen op de betreffende kavels.	Op de perceelsgrens tussen de private achtertuinzone en het openbaar domein moet een stenen tuinmuur voorzien worden die vanaf de zijde van het openbaar domein minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog is. De architecturale uitwerking van de muur moet transparantie bevatten. De materialisatie van de tuinmuur wordt afgestemd met het gevelmateriaal van de gebouwen op hetzelfde perceel. Poorten en deuren mogen in de stenen tuinmuur voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de omliggende tuinen en tuinbergingen.

	De afsluiting tussen 2 privatieve kavels kan worden uitgevoerd in steen, hout, haag of draad met beplanting.
--	--

~~3.2.12 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

4. VOORSCHRIFTEN KAVELS: PADEN voor erfdienstbaarheid van doorgang

FUNCTIE: ANDERE FUNCTIE > TOEGANGSPAD

- Het betreft het kavel met lotnummer 7

4.1. VOORSCHRIFTEN GEBOUW(EN)

~~4.1.1 OPPERVLAKTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.2 VOLUME~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.3 NOKHOOGTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.4 KROONLIJSTHOOGTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.5 DAKUITVOERING // DAKVORM~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

4.1.6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kavel met lotnummer 7 betreft een kavel voor erfdienstbaarheid van doorgang: een toegangspad tussen achtertuinzones van kavels met lotnummer 5 en 6 en de achtertuin van de buur August van Bockxstaelestraat nr.29. Behoudens verhardingen, groenaanleg en afsluitingen wordt er op het kavel niet gebouwd.	Op kavel met lotnummer 7 is geen bebouwing toegestaan.

~~4.1.7 MATERIAALGEBRUIK~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.8 INPLANTING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.9 AANTAL BOUWLAGEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.10 ONDERGRONDS GEDEELTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.11 UITBOUW~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.12 TERRASSEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.13 OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.14 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

4.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

~~4.2.1 VOORTUINSTROOK - VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.2.2 VOORTUINSTROOK - GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.2.3 VOORTUINSTROOK - CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.2.4 ZIJTUINSTROOK - VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.2.5 ZIJTUINSTROOK - GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.2.6 ZIJTUINSTROOK - CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

4.2.7 ACHTERTUINSTROOK - VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kavel met lotnummer 7 betreft een kavel voor erfdienstbaarheid van doorgang: een toegangspad tussen achtertuinzones van kavels met lotnummer 5 en 6 en de achtertuin van de buur August van Bockxstaelestraat nr.29. Behoudens verhardingen, groenaanleg en afsluitingen wordt er op het kavel niet gebouwd.	Het kavel mag volledig verhard worden, doch uitsluitend met waterdoorlatende materialen.

4.2.8 ACHTERTUINSTROOK - GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kavel met lotnummer 7 betreft een kavel voor erfdienstbaarheid van doorgang: een toegangspad tussen achtertuinzones van kavels met lotnummer 5 en 6 en de achtertuin van de buur August van Bockxstaelestraat nr.29. Behoudens verhardingen, groenaanleg en afsluitingen wordt er op het kavel niet gebouwd.	Alle niet-verharde en niet-bebouwde delen worden met groen ingericht.

4.2.9 ACHTERTUINSTROOK - CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kavel met lotnummer 7 betreft een kavel voor erfdienstbaarheid van doorgang: een toegangspad tussen achtertuinzones van kavels met lotnummer 5 en 6 en de achtertuin van de buur August van Bockxstaelestraat nr.29. Behoudens verhardingen, groenaanleg en afsluitingen wordt er op het kavel niet gebouwd.	Op kavel met lotnummer 7 is geen bebouwing toegestaan. De scheiding tussen kavel 7 en het openbaar domein wordt op privaat terrein voorzien d.m.v. een stenen tuinmuur. De muur is minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog, gemeten vanaf het voorliggende rooilijnpeil.

~~4.2.10 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - MATERIAAL~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte en wijze van uitvoering van de afsluiting tussen het toegangspad en het openbaar domein zorgt voor voldoende privacy aan de private zijde. De materialisatie en verschijningsvorm vormt een coherent geheel met het ontwerp (van de tuinen) van de nieuwe eengezinswoningen. De afsluiting tussen 2 privatieve kavels is nader af te stemmen met het ontwerp van de tuinen en eventuele (bij)gebouwen op de betreffende kavels.	Op de perceelsgrens tussen de private achtertuinzone en het openbaar domein moet een stenen tuinmuur worden die vanaf de zijde van het openbaar domein minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog is. De materialisatie van de tuinmuur wordt afgestemd met het gevelmateriaal van de gebouwen op hetzelfde perceel. Poorten en deuren mogen in de stenen tuinmuur voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de omliggende tuinen en tuinbergingen. De afsluiting tussen 2 privatieve kavels kan worden uitgevoerd in steen, hout, haag of draad met beplanting.

4.2.11 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte en wijze van uitvoering van de afsluiting tussen het toegangspad en het openbaar domein zorgt voor voldoende privacy aan de private zijde. De materialisatie en verschijningsvorm vormt een coherent geheel met het ontwerp (van de tuinen) van de nieuwe eengezinswoningen. De afsluiting tussen 2 privatieve kavels is nader af te stemmen met het ontwerp van de tuinen en eventuele (bij)gebouwen op de betreffende kavels.	Op de perceelsgrens tussen de private achtertuinzone en het openbaar domein moet een stenen tuinmuur worden die vanaf de zijde van het openbaar domein minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog is. De materialisatie van de tuinmuur wordt afgestemd met het gevelmateriaal van de gebouwen op hetzelfde perceel. Poorten en deuren mogen in de stenen tuinmuur voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de omliggende tuinen en tuinbergingen. De afsluiting tussen 2 privatieve kavels kan worden uitgevoerd in steen, hout, haag of draad met beplanting.

~~4.2.12 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

5. VOORSCHRIFTEN KAVELS: BIJGEBOUW FUNCTIE: (FIETSEN)BERGING

- Het betreft de kavels met lotnummer 8, 9 en 10

5.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

~~5.1.1 OPPERVLAKTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.1.2 VOLUME~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.1.3 NOKHOOGTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

5.1.4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Per kavel zijn op het zoneringsplan zones aangeduid waarop specifieke voorschriften gelden. De maximale kroonlijsthoogte is beperkt in functie van een harmonieuze inplanting in relatie tot de context. Deze maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil ter hoogte van de hoofdinkom van het betreffende gebouw. Dit maaiveldpeil volgt de peilen van de omgevingsaanleg die een integrale toegankelijkheid moet waarborgen en dus slechts beperkt zullen afwijken van het peil van het aanpalende openbaar domein. De kroonlijsthoogte van het (aangrenzend) bijgebouw op kavel met lotnummer 4 zal gelijk zijn de kroonlijsthoogte van de bijgebouwen op kavels met lotnummer 8 en 9. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw op kavel met lotnummer 10 sluit aan bij de zone voor 1 bouwlaag op kavel met lotnummer 1.	De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil ter hoogte van de hoofdinkom van het betreffende gebouw en bedraagt: Kavels met lotnummer 8 en 9: 3.2m Kavel met lotnummer 10: 5,0m 3,50m

5.1.5 DAKUITVOERING // DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het dakenplan is een globaal aandachtspunt van beeldkwaliteit. Dit is mede van belang door de gedifferentieerde hoogte van gebouwen waardoor lageregelegen daken in het zicht komen van hoger gelegen woningen. Er worden platte daken voorzien waarbij er aandacht moet zijn voor het inzetten van deze dakvlakken ten behoeve van hemelwatercaptatie voor hergebruik en/of als vijfde gevel ten behoeve van groendaken.	De dakvorm betreft een plat dak. Elk dak met een hellingshoek van minder dan 15° wordt beschouwd als een plat dak. Technische elementen dienen ofwel inbandig te worden voorzien, ofwel binnen het volume blijven dat gevormd wordt door een hellingslijn van maximum 15° ten opzichte van de dakrand, ofwel op een degelijke architecturale wijze omkast / geïntegreerd te worden. Indien deze elementen niet inbandig kunnen voorzien worden, moet dit gemotiveerd worden door de aanvrager. De technische elementen moeten in dat geval op een visueel niet hinderlijke wijze op of aan het gebouw geplaatst worden. Ook dit dient door de aanvrager gemotiveerd te worden.

5.1.6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De volledige kavels worden bebouwd. Kavels met lotnummer 8 en 9: Het gebouw betreft een 1-laags bijgebouw ten behoeve van (fietsen- en/of tuin)berging. Kavel met lotnummer 10: Het gebouw betreft een 1-laags bijgebouw ten behoeve van (fietsen)berging.

5.1.7 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen worden, minstens aan de publieke en privaat collectieve zijde, robuust en in samenhang met de aangrenzende gebouwen en tuinen binnen de verkaveling uitgewerkt.	Kavel met lotnummers 8 en 9: De materialisatie van de bijgebouwen wordt aan de zijde van het openbaar domein en de voortuinzone van kavel met lotnummer 3 afgestemd met het gevelmateriaal (stenen muren) van de eengezinswoningen en bijhorende tuinen op kavels met lotnummer 4, 5 en 6. Poorten en deuren mogen in de stenen muur voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de bijgebouwen. De overige wanden van de constructie kunnen in steen of in hout worden uitgevoerd.

5.1.8 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kavel met lotnummer 8 en 9: Het gebouw betreft een 1-laags bijgebouw ten behoeve van (fietsen- en/of tuin)berging. De afwaterende oppervlakte kan worden aangesloten op de infiltratievoorziening van kavel met lotnummer 3. Kavel met lotnummer 10:	Kavel met lotnummer 8 en 9: De volledige kavels worden bebouwd, voorzover dit mogelijk is in relatie tot de bestaande tuinafsluiting met de buur en de boom in de tuin van de buur. Kavel met lotnummer 10: Het volledige kavel kan worden bebouwd. Indien het kavel niet bebouwd wordt, wordt een groenaanleg en/of

Het gebouw betreft een 1-laags bijgebouw ten behoeve van (fietsen)berging. Het kavel ligt geschrinkt tussen kavel met lotnummer 200N (gebouw 'Memling' Brusselsesteenweg), de scheimuur met kavel 191R (Brico) en scheimuren op de perceelsgrens met kavel met lotnummer 1. De afwaterende oppervlakte kan worden aangesloten op de infiltratievoorziening van kavel met lotnummer 1.	waterdoorlatende bestrating onder een helling kleiner dan 2% voorzien.
---	--

5.1.9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De gebouwen betreffen een 1-laagse bijgebouwen.

~~5.1.10 ONDERGRONDS GEDEELTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.1.11 UITBOUW~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.1.12 TERRASSEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.1.13 OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.1.14 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES~~

~~5.2.1 VOORTUINSTROOK – VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.2 VOORTUINSTROOK - GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.3 VOORTUINSTROOK - CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.4 ZIJTUINSTROOK - VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.5 ZIJTUINSTROOK - GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.6 ZIJTUINSTROOK - CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.7 ACHTERTUINSTROOK - VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.8 ACHTERTUINSTROOK - GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.9 ACHTERTUINSTROOK - CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.10 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - MATERIAAL~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.11 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS UITVOERING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.12 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

2025_GR_00914 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024078553 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 10 loten, de aanleg van openbaar domein (wegenis en groen) en het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van bestaande bebouwing en verharding en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - August Van Bockxstaelestraat, Brusselsesteenweg, Doorgang der Hallegasten en Fransevaart, 9050 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 21 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazoui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Gert Robert; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Els Roegiers; Frederik Sioen; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur
Wouter Decoodt, vertrouwenspersoon;

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Jean-Marie de Buck van Overstraeten namens Antonius RE Development NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan August Van Bockxstaelestraat -, Brusselsesteenweg, Doorgang der Hallegasten en Fransevaart kadastraal gekend als afdeling 20 sectie A nrs. 187C9, 187D9, 187E9, 190D2, 190Y, 190A2, 190B2, 199Z, 200P, 204K, 210M, 211P, 505A, 519H, 519A, 519F, 519C, 519D en 520B. Deze aanvraag werd op 13/09/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 23/04/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

1/ CONTEXT - PROJECT KEIZERSPOORT

Eén van de doelstellingen van het fysiek-ruimtelijk actieplan van het stadsvernieuwingsproject 'Ledeberg Leeft' (sinds 2006), is het verbeteren van de ruimtelijke organisatie van de omgeving van de Keizerspoort, en het herontwikkelen van het gebied als gemengd gebied met sterke economische activiteit. In die tijd was het patrimonium op deze plek immers verouderd en werd de ruimte ook sterk onderbenut.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het gebied werden bepaald door de voorstudie 'Keizerspoort en omgeving', uitgevoerd door BUUR (2008).

In 2011 resulteerde dat voor het privaat 'project Keizerspoort' in een masterplan opgemaakt door AWG architecten. Het college van burgemeester en schepenen nam hiervan akte dd. 12/01/2012.

De ontwikkelaar zou het masterplan gefaseerd uitvoeren. Voor fase 1 werden sinds 2013 de nodige vergunningen aangevraagd en verkregen. Deze vergunningen omvatten zowel gebouwen als openbaar domein. Fase 1 werd gerealiseerd, ook het openbaar domein bij fase 1 werd al aangelegd.

Fase 2 en 3 zijn nog niet ontwikkeld. Deze 2 fases worden momenteel samengenomen en nu 'fase 2' genoemd. Fase 2 is het onderwerp van dit dossier. Tegelijk omvat voorliggend dossier ook de regularisatie van enkele aanpassingen aan het openbaar domein van fase 1.

2/ VOORLIGGENDE AANVRAAG – VERKAVELING MET NIEUWE WEGENIS

Het dossier omvat zowel een verkavelingsaanvraag als verscheidene stedenbouwkundige handelingen i.f.v. het bouwrijp maken van het terrein, waaronder de aanleg van openbaar domein (wegenis en groen).

Het verkavelingsontwerp omvat het volledig openbaar domein. Het ontwerp omvat dus niet enkel fase 2 maar herneemt ook het openbaar domein vergund in fase 1. Het openbaar domein van fase 1, dat al aangelegd is, vereist immers enkele regularisaties en wordt ook deels gewijzigd i.f.v. de ontwikkeling van fase 2.

Voor het geheel van het openbaar domein is tevens een aangepast rooilijnplan en plan grondoverdracht opgemaakt.

3/ ROOIJNPLAN EN ONTWERP OPENBAAR DOMEIN

Rooilijnwijzigingen

Gezien de vernieuwde stedenbouwkundige figuur t.a.v. het originele masterplan, moet een deel van de toen vastgestelde rooilijnen gewijzigd worden (zie rooilijnplan):

- Vanaf het tweede deel van de Doorgang der Hallegasten wordt de oostelijke rooilijn achteruit geschoven en volgt deze de contouren van de nieuwe figuur.
- In de nieuwe trage doorsteek wordt de zuidelijke rooilijn tot tegen het perceel Fransevaart 29 gelegd.

Trage verbindingen

Het openbaar domein in het project is autovrij en omvat 3 trage wegen:

1. De Doorgang der Hallegasten
2. De Fransevaart, vanaf de Brusselsesteenweg tot aan het pand Fransevaart 29
3. Een nieuwe trage doorsteek vanaf de Fransevaart naar de August Van Bockxstaelestraat

Ondanks het gebied autovrij is, is wel één keerpunt voor gemotoriseerd verkeer opgenomen. Het keerpunt zal gebruikt worden door de brandweer en dient tevens als draaipunt voor het gemotoriseerd verkeer op de Fransevaart, komende vanaf het zuiden. Buiten het projectgebied is de Fransevaart immers niet autovrij.

Opzet van het ontwerp

Het openbaar domein is ontworpen als autovrij woonerf met verscheidene verblijfszones. Het gebied werd uitgewerkt als één samenhangend geheel waarbij geen onderscheid gemaakt wordt tussen de verschillende trage weggebruikers.

De verharding (gebezemd beton en betonstraatstenen) is beperkt tot het eerder vermelde keerpunt en de zones waar fietsers en wandelaars zich begeven. De verharding kan natuurlijk afwateren. Naast de hoofdpaden wordt er gewerkt met gewapend gazon om op die manier de doorgang voor hulpdiensten te realiseren.

- Het fietswandelpad Doorgang Der Hallegasten heeft een breedte van 2 m in uitgewassen beton, met 2 m aanliggende strook in gewapend gazon i.f.v. brandweertoeankelijkheid.
- Het fietswandelpad tussen de Fransevaart en August Van Bockxstaelestraat heeft een breedte van 2,85 m in uitgewassen beton, met aan weersijden een strook van 75 cm tot 1,15 m breedte in gewapend gazon i.f.v. brandweertoeankelijkheid.

In het project worden enkele langgerekte zitelementen in architectonisch beton voorzien, met name t.h.v. de Doorgang der Hallegasten en langsheen de Fransevaart. Deze banken dienen tegelijkertijd als keerelement rondom de verhoogde plantvakken. Het langgerekte element in de Doorgang der Hallegasten toont ook de ligging van de opbouw van de bestaande inrit naar de ondergrondse parking (zie verder). De banken zijn niet overal even hoog en gaan op enkele plaatsen langzaam over naar het niveau van het maaiveld.

Verspreid in het openbaar domein worden openbare fietsenstallingen geplaatst. Op de plaats waar de Fransevaart en de Doorgang der Hallegasten aantakken op de Brusselsesteenweg worden antiparkeerpaaltjes voorzien. Hetzelfde gebeurt op de uiteindes van het eerder vermelde keerpunt, en op de aantakking van de nieuwe trage doorsteek op de August Van Bockxstaelestraat. De paaltjes garanderen het autovrij karakter van het gebied.

De groenaanleg betreft een combinatie van semi-intensief en extensief beheerd kruidengazon, vaste planten (met name in de openbare wadi in de nieuwe doorsteek) en verscheidene nieuwe hoogstammige bomen en meerstammige heesters/bomen.

Wijzigingen aan fase 1 en de August Van Bockxstaelestraat t.g.v. het ontwerp fase 2

In het begin van de Doorgang der Hallegasten worden de plantvakken tegenaan de gebouwen van fase 1 verplaatst naar de overzijde, met name tegenaan de gebouwen van fase 2. De Doorgang zelf wordt deels onthard en het driehoekig verhoogd plantvak aan de Fransevaart wordt voor een groot deel aangepast.

Het achterste deel van de bestaande inrit werd bouwtechnisch zo gerealiseerd dat hierop een meergezinswoning kon gebouwd worden. In het originele masterplan was dat immers het opzet. Op de dakplaat bevindt zich daardoor een grid van opstaande balken/ribben: 2 langse ribben (in de richting van de Doorgang der Hallegasten) en 4 dwarse. Met de vernieuwde stedenbouwkundige figuur wordt hier geen bebouwing meer voorzien, maar openbaar domein. In het voortraject werd afgesproken dat de 4 dwarse ribben én de oostelijke langse rib verlaagd worden door het bovenste deel af te kappen. Dit gebeurt om op deze plaats een dekking van 1,5m te kunnen realiseren tussen de ondergrondse constructie en het bovenliggende nieuwe openbaar domein. De westelijke langse rib wordt behouden en geïntegreerd in het openbaar domein als zitelement (zie eerder). Meer richting de Brusselsesteenweg bevindt de bestaande inrit zich onvermijdelijk op minder dan 1,5m onder het openbaar domein, zoals ook weergegeven op het plan grondafstand.

Al deze aanpassingen laten toe om centraal in het project een aaneengesloten groenzone te realiseren die start in de Doorgang der Hallegasten en als het ware 'uitmondt' aan de Fransevaart.

Aan de Fransevaart wordt een deel van het keerpunt opgebroken en aangepast i.f.v. de inrichting van de nieuwe doorsteek naar de August Van Bockxstaelestraat. T.h.v. de aantakking van de nieuwe doorsteek op de August Van Bockxstaelestraat wordt de bestaande parkeerstrook ingeperkt, de voetpad uitstulping wordt verlengd en voorzien van een verlaagde boordsteen i.f.v. een vlotte inrijbeweging. De aanwezige openbare fietsenstalling wordt ook verschoven.

Wijziging aan fase 1 die geen relatie heeft met ontwerp fase 2

WTOVV 6	Naar aanleiding van de functiewijziging van de casco A1.0.2 werd ook een nieuwe toegang vanuit deze casco naar het openbaar domein gerealiseerd. Omdat hier een hoogteverschil van 35cm bestaat tussen het binnen- en buitenniveau wordt op het openbaar domein een vaste trap in beton gevraagd met een breedte van 220cm. De aanvrager geeft aan dat de trap aan beide zijden kan worden voorzien van gevelgroen, die de zijkanten van de trap verfraaien en verzachten. Het concept kan eventueel worden uitgebreid, zodat de gehele lengte van deze gevel wordt ingegroend. Zo ontstaat een strook van 40cm breed die past binnen het promoten van geveltuinen, waarin de trap zich als een 'object' bevindt. De toegankelijkheid voor personen met een beperking wordt gewaarborgd door een drempelloze ingang via de hoofdingang van gebouw A1.
---------	---

Regularisaties fase 1

Het openbaar domein bij fase 1 werd vergund met het dossier OMV_2020069228. Een deel van deze aanleg werd anders uitgevoerd en wordt niet meer gewijzigd, hiervoor wordt een regularisatie aangevraagd:

WTOVV 1	De positie van de goot en straatkolken in de Doorgang der Hallegasten werd verschoven richting de gebouwen fase 1.
---------	--

WTOVV 5	In de vergunningsaanvraag van de omgevingsaanleg fase 1 werden andere peilen genoteerd voor de Fransevaart omdat men ervan uitging dat het niveauverschil opgevangen kon worden in de groenzone tussen de rijweg en de 'blauwe steen' van de keermuur van de Franse Vaart. Omdat dit niet mogelijk bleek zonder aanpassingen aan de kademuur (bevoegdheid Vlaamse Waterweg), was het nodig om het fietspad lager te leggen. Als gevolg hiervan ontstond • De noodzaak tot het voorzien van 3 traptreden en een helling in de zone tussen het gebouw fase 1 en het driehoekig verhoogd plantvak aan de Fransevaart. De daar voorziene fietsenstallingen voor bezoekers werd, in functie van deze helling, opgeschoven richting de Brico. De keer- en zitmuur rond het plantvak diende ook deels langs de Fransevaart te worden doorgetrokken om het hoogteverschil op te vangen. • De noodzaak tot het voorzien van 3 traptreden in het kleine driehoekige plantenvak t.h.v. aansluiting van het fietspad 'Keizerspark' op de Fransevaart.
---------	--

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 april 2025 tot 28 mei 2025.

Resultaat: geen petitielijsten, 2 schriftelijke bezwaren, 2 schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 15 digitale bezwaren

Er werd een administratieve lus toegepast om het advies van de POVC nog te kunnen vragen. Dit advies is nog niet ontvangen. De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag dus voorlopig geadviseerd. De externe adviezen die relevant zijn voor de beoordeling van het openbaar domein en dus voor deze gemeenteraadsbeslissing werden wel reeds in dit advies verwerkt. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar, weliswaar onder voorbehoud, gelet op het nog ontbrekende advies van de POVC.

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

1/ ALGEMENE BEOORDELING ONTWERP

Het ontwerp van het openbaar domein in deze aanvraag omvat niet enkel fase 2, maar herneemt ook het openbaar domein vergund in fase 1, dat al aangelegd is. Dit vereist immers enkele regularisaties en wordt ook gewijzigd i.f.v. de ontwikkeling van fase 2. Huidig plan toont hierdoor een eenduidig en integraal beeld van het openbaar domein in het project Keizerspoort.

Met het eindontwerp wordt blijvend een autovrij project gerealiseerd, met logische trage doorsteken tussen de Brusselsesteenweg, de Fransevaart en de August Van Bockxstaelestraat. Het autoparkeren voor fase 2 gebeurt opnieuw ondergronds, en via dezelfde inrit als fase 1. Het laden en lossen blijft ook geconcentreerd op de Brusselsesteenweg of via de ondergrondse parking, te voet, per fiets of gelijkwaardig. In het project wordt bijgevolg de trage weggebruiker voorop gesteld, zoals ook reeds voorzien in het origineel masterplan. De voorziene antiparkeerpaaltjes moeten het autovrij karakter garanderen.

Ondanks het gebied autovrij is, is wel één keerpunt voor gemotoriseerd verkeer opgenomen. Het keerpunt zal gebruikt worden door de brandweer en dient tevens als draaipunt voor het gemotoriseerd verkeer op de Fransevaart, komende vanaf het zuiden. Buiten het projectgebied is de Fransevaart immers niet autovrij.

Enkel waar nodig wordt er verhard. De verharding wordt m.a.w. beperkt tot het noodzakelijk keerpunt en de zones waar fietsers en wandelaars zich begeven. Deze trage verbindingen worden uitgewerkt als 'fietswandelpaden' waardoor er geen onderscheid gemaakt wordt tussen de verschillende trage gebruikers, en het openbaar domein aanvoelt als een samenhangend geheel.

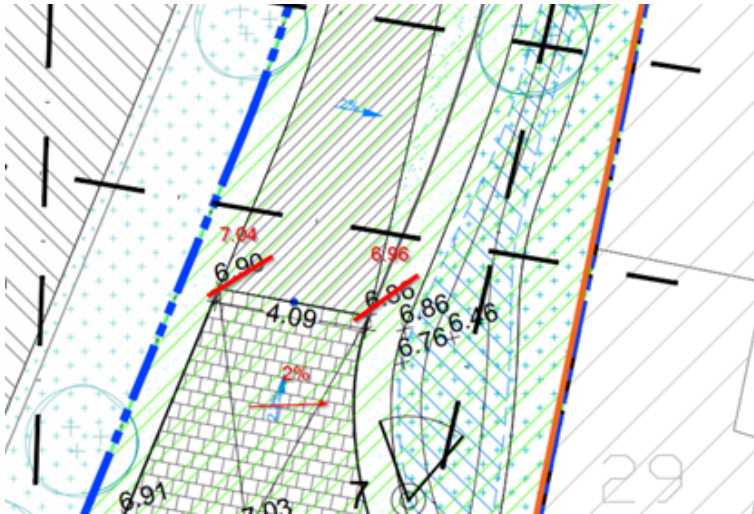
De hoofdtoegangen (voetgangers) tot de gebouwen, en de ontsluiting van de fietsenstallingen voor fase 2 volgen tevens een duidelijke adressering, en mét een vlotte toegang via het nieuw te realiseren fiets- en wandelpad in het project.

2/ VOORWAARDEN BIJ HET ONTWERP

Naar aanleiding van de functiewijziging van de casco A1.0.2 werd ook een nieuwe toegang vanuit deze casco naar het openbaar domein gerealiseerd. Omdat hier een hoogteverschil van 35cm bestaat tussen het binnen- en buitenniveau wordt op het openbaar domein een vaste trap in beton gevraagd met een breedte van 220cm. Dit wordt ongunstig beoordeeld en wordt **uitgesloten uit de vergunning**. De gevraagde trap is gelinkt aan nog te regulariseren elementen (functiewijziging casco A1.0.2 + realisatie nieuwe toegang) welke geen onderdeel zijn van deze vergunning.

In de projectzone van de aanvraag staan 2 recent aangeplante bomen (gele aanduiding op knipsel hieronder), net buiten de projectzone staat nog een derde recente aangeplante boom (roze pijl). Met deze aanvraag wordt het terreinniveau licht gewijzigd ter hoogte van de 2 bomen in de projectzone. Bij de uitvoering moet worden bekeken of deze jonge bomen op hun huidige positie kunnen blijven. Indien dit niet mogelijk is, moeten deze bomen worden verplant of vervangen door gelijkwaardige exemplaren.

Binnen de projectzone is er tevens een speeltoestel aanwezig. Dit speeltoestel moet een alternatieve locatie binnen deze zone krijgen. De positie wordt in de fase van het technisch dossier vastgelegd. De verplaatsing en alle bijhorende modaliteiten (zoals keuring) maken deel uit van de uitvoering.



Voor het overige worden nog enkele kleinere technische aanpassingen gevraagd.

3/ GRONDOVERDRACHTEN

Gekoppeld aan deze rooilijnwijziging moeten ook grondoverdrachten gebeuren. Aangezien het openbaar domein van fase 1 nog geen definitieve oplevering kende, werden de gronden ook nog niet overdragen naar de Stad. Het toegevoegde plan grondoverdracht bevat daarom een totaalbeeld van het openbaar domein bij het Keizerspoortproject (zie plan grondafstand):

- K2a, K2b, K3, K5, K8a, K8b en K9: kosteloze grondafstand van Aclagro Projects naar Stad Gent.
- K1g, K1j, K1l, K1n t.e.m. K1q: hebben in bestaande toestand een ondergrondse constructie en worden kosteloos overgedragen van Aclagro Projects naar Stad Gent. Het plan verduidelijkt met TAW-peilen de diepte van de constructie.
- K1h, K1i en K1m: hebben in bestaande toestand een ondergrondse constructie en zijn vandaag al openbaar domein.
- K1a, K1c t.e.m. K1f en K1k: hebben in bestaande toestand een ondergrondse constructie en zijn gevat door een horizontale splitsing waarbij de bovengrond kosteloos wordt overgedragen van Aclagro Projects naar Stad Gent, en de ondergrond van Aclagro Projects blijft. Het plan verduidelijkt met TAW-peilen de grens van de splitsing.
- K1b (perceel 505a): heeft in bestaande toestand een ondergrondse constructie en is gevat door een horizontale splitsing. De bovengrond is reeds in eigendom is van Stad Gent en de ondergrond van Aclagro Projects cfr. akte 16/02/2016.

De loten K4, K6 en K7 zijn deel van een terrein dat in kader van het origineel masterplan nog als openbaar domein werd gezien en eigendom is van Stad Gent. Gelet op de gewijzigde stedenbouwkundige figuur komt een deel daarvan nu binnen de bouwvelden te liggen en is dit dus te verwerven door Aclagro Projects. Op basis van het plan grondafstand wordt een verbeterde en aanvullende akte gemaakt op deze uit 2016. Deze concrete grondoverdracht van de Stad Gent naar Aclagro Projects wordt nog via een aparte procedure aan de gemeenteraad voorgelegd.

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

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- Rooiijnplan Keizerspoort fase 2.pdf (deel van de beslissing)
- Plan kosteloze grondafstand Keizerspoort fase 2.pdf (deel van de beslissing)
- 20250425 advies Proximus.pdf
- 20250429 advies Wyre.pdf
- 20250528 advies Farys.pdf
- 20250711 advies Fluvius.pdf
- 20250722 advies AWW.pdf
- 20250722 advies Brandweer.pdf
- 20250829 advies Vlaamse Waterweg.pdf
- Stedenbouwkundig advies OA.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 26 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Zeneb Bensafia; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Bruno Matthys; Bert Mispelon; Burak Nalli; Christophe Peeters; Frederik Sioen; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckvelt; Joris Vandenbroucke; Sophie Vanonckelen; Lies Vanpeperstraete; Filip Watteeuw
- 0 stem(men) tegen:
- 17 onthouding(en): Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Tom De Meester; Stijn De Roo; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Jonas Naeyaert; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Simon Smagghe; Julie Steendam; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck

Artikel 1:

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

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen August Van Bockxstaelestraat -, Brusselsesteenweg , Doorgang der Hallegasten en Fransevaart en kadastraal gekend als afdeling 20 sectie A nrs. 187C9, 187D9, 187E9, 190D2, 190Y, 190A2, 190B2, 199Z, 200P, 204K, 210M, 211P, 505A, 519H, 519A, 519F, 519C, 519D en 520B, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning

De handeling met code WTOVV 6 wordt uitgesloten uit de vergunning, met name de vaste trap in beton t.h.v. casco A1.0.2.

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg afdeling Regio West** (advies van 29 augustus 2025, met kenmerk omv-2024078553) moeten strikt nageleefd worden.

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 mei 2025 met kenmerk 075605-015/MLE/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 28 mei 2025, met kenmerk VK-25-465) moeten strikt nageleefd worden.

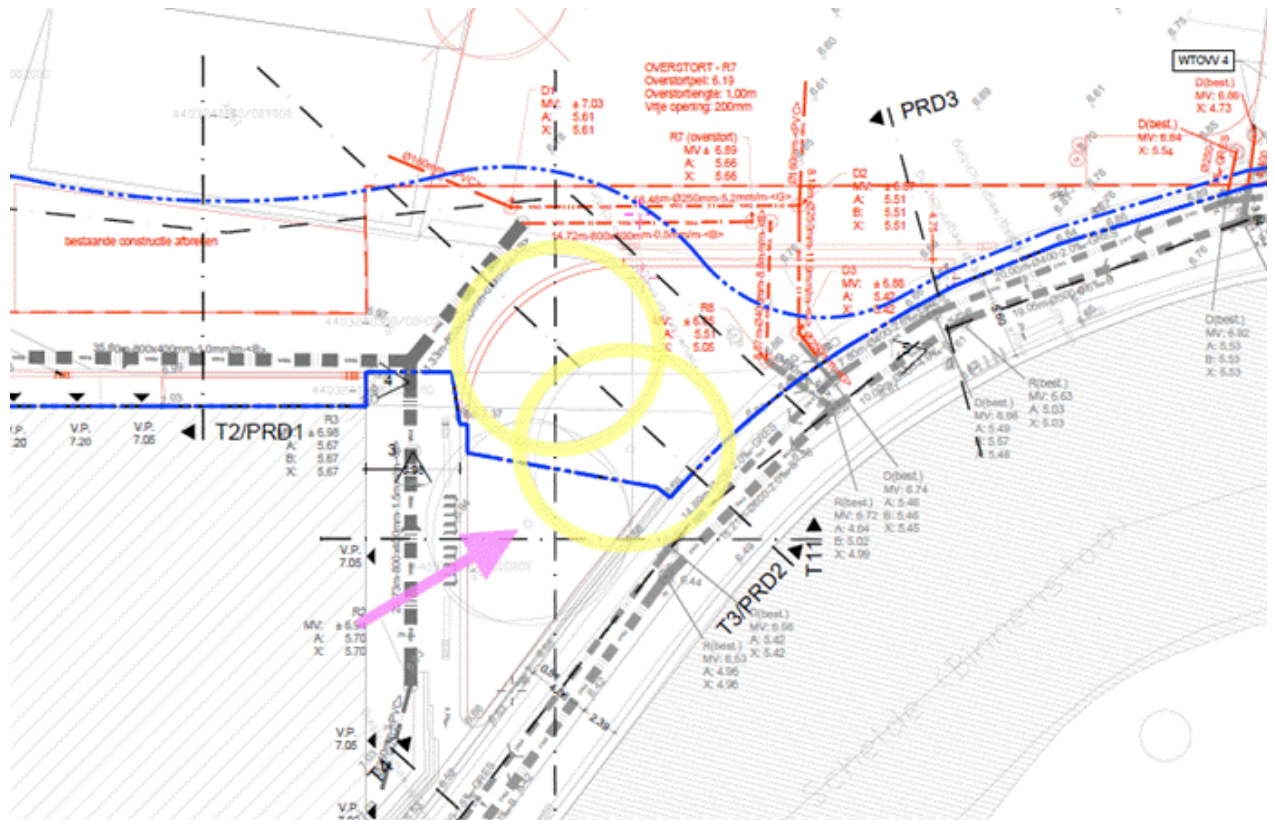
De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 11 juli 2025, zonder kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 25 april 2025, met kenmerk JMS 449805) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 29 april 2025, zonder kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

Vereiste technische aanpassingen aan het ontwerp

- In de projectzone voor fase 2 staan 2 recent aangeplante bomen (gele aanduiding op knipsel hieronder). Voor de realisatie van het project wordt het terreinniveau licht gewijzigd ter hoogte van 2 bomen. Bij de uitvoering moet worden bekeken of deze jonge bomen op hun huidige positie kunnen blijven. Indien dit niet mogelijk is, moeten deze bomen worden verplant of vervangen door gelijkwaardige exemplaren.



- De rib van de ondergrondse parking welke uitgewerkt wordt als zitelement, dient over de volledige breedte bovengronds afgedekt te worden.
- Ter hoogte van de (toekomstige) openbare wegnis dienen de argex- en lavakorrels op de dakplaat van de ondergrondse parking te worden vervangen door aanvulgrond. Daarnaast moet er een uitvullingslaag in helling worden aangelegd die afloopt weg van de rib zodat er geen waterstagnatie t.h.v. de rib optreedt.
- De voetpaduitstulping t.h.v. de August Van Bockxstaelestraat dient uitgevoerd te worden met rechte hoeken i.p.v. 45°.
- De betonverharding dient een grijze geveegde beton te zijn i.p.v. uitgewassen beton.
- De rioleringsstrengen dienen zo aangelegd te worden dat de putdeksels binnen één type verharding vallen. Het is niet toegestaan dat putdeksels in twee verschillende verhardingstypes geplaatst worden.
- De aantakkingen van de toegangspaden op het betonpad dienen uitgevoerd te worden in de standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 8cm dit i.f.v. nutsleidingensleuf.
- Een groenzone naar waar verharding afwatert dient in lichte glooiing aangelegd te worden.
- Het overstort niveau van de wadi t.h.v. dwarsprofiel nr. 4 is niet in overeenstemming met het grondplan nieuwe toestand. Het pad moet opgetrokken worden zodat

dwarsprofiel 4 gevolgd wordt en het volume van de infiltratievoorziening gebruikt kan worden zoals beschreven.

- De grens publiek – privaat moet duidelijk afleesbaar zijn op het terrein. Waar openbaar en privaat terrein elkaar raken, wordt de grens met een boordsteen gemarkeerd. In de fase van het technisch dossier dienen de afscheidingen zowel in de legende als op de planweergave duidelijk ingetekend te worden. Er moet onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende gebruikte types, en tevens moet expliciet aangegeven worden met welke opstand deze uitgevoerd dienen te worden.
- Binnen de projectzone is er tevens een speeltoestel aanwezig. Dit speeltoestel moet een alternatieve locatie binnen deze zone krijgen. De positie wordt in de fase van het technisch dossier vastgelegd. De verplaatsing en alle bijhorende modaliteiten (zoals keuring) maken deel uit van de uitvoering.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

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

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

LAST 2 – Openbaar groen

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

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van het groen.

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

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen

- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

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

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

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

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

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

Je mag de werken pas starten nadat:

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

- bestek

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie

- openbare verlichting

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

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

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

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

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

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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

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

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

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

Artikel 4:

Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd en met enig voorbehoud gelet op het ontbrekend advies van de POVC, de aanvraag nr. OMV_2024078553 voor gronden aan August Van Bockxstaelestraat -, Brusselsesteenweg, Doorgang der Hallegasten en Fransevaart voor vergunning in aanmerking komt.

 Elektronisch ondertekend op
22/10/2025 om 15:22:13 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
22/10/2025 om 10:28:21 (GMT+02:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2025_GR_00914 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van
OMV_2024078553 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 10
loten, de aanleg van openbaar domein (wegenis en groen) en het uitvoeren van
infrastructuurwerken na het slopen van bestaande bebouwing en verharding en het rooien van
bomen - met openbaar onderzoek - August Van Bockxstaelestraat, Brusselsesteenweg,
Doorgang der Hallegasten en Fransevaart, 9050 Gent

Opmerking

Het ontwerpplan van fase 2 werd als underlay gebruikt voor de opmaak van dit plan.
Het ontwerpplan werd ontworpen van de opdrachtgever "15021_02_FL_006_lovebouw met kavelfgrenzen_240612.dwg".
Dit plan duidt aan welke grondoverdrachten zijn nodig voor de realisatie van de verkaveling en de nieuwe rooilijn. Ongeacht de grondslafte van de het gevolg zouden geweest zijn van de stedenbouwkundige vergoeding bij fase 1 en waarvan sommige door de nieuwe rooilijn niet meer nodig zijn.
De niveaus en inplanting van de ondergrondse constructie (order het (toekomstig) openbaar domein) werden overgenomen van plan "520.K2P.Gent fase 1_pelen ondergrondse elementen_250317" ontworpen van de opdrachtgever.

Legende

NIEUWE ROOILIJN

KADASTER (informatief)

TE BEHOUDEN FEITELIJKE ROOILIJN

K2a, K2b, K3, K5, K8a, K8b en K9 van Adalogo Projects naar Stad Gent

K4, K6 en K7 van Stad Gent naar Adalogo Projects

K1g, K1j, K1l, K1n, K1o, K1p en K1q: aanduiding ondergrondse constructie

K1h, K1n en K1m: aanduiding ondergrondse constructie

K1a, K1c tem K1f en K1k: zone met horizontale splitsing: bovengrond van Adalogo Projects naar Stad Gent

K1b: perceel 505a: bovengrond eigendom Stad Gent, ondergrond Adalogo Project cfr. akte 16/02/2016.

teccon

landmeter-experten

leemvoort 3
2030 gent - mapmaker

tel +32 3 350 36 52

www.teccon.be
info@teccon.be

PLAN GRONDOVERDRACHT

Kadastraal **PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD GENT**
20ste Afd., Sie A, nrs. 190y, 190a2, 190b2, 190d2, 199z, 519a, 519c,
519d, 519h, 520a, 520b, 187c9, 187d9, 187e9 en
openbaar domein

Gelegen te
Franswaart - Doorgang der Hallegasten, 9050 Ledeberg

Aanvrager
**Keizerpoort RED NV
Industrieweg 76
9032 Wondelgem**

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

In openbaar onderzoek schepencollege van tot Goedgekeurd door deputatie in zitting van

AFBAKENINGSPLAN
Op datum van **2 april 2025** is ondergetekende **Sven Verheugen**, Landmeter-Expert, bevestigd door de Rechterbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op het Tableau van de Federale Reken van Landmeten-Experten onder het nummer LANC21188, bevestigd in opdracht van Teccon bvba, gevestigd te 9030 Marikerk - Klempen 15, overgang van het **plan grondoverdracht** van bovenvermelde eigendoms. Als maten en lijnen die zouden kunnen verband houden met stedenbouwkundige aanpakken zijn slechts ter informatie en figuratief weergegeven. Als maten verlopen plan. Voor water en lucht verlopen plan te gelden naar recht.

Sven Verheugen

Referentie: n. kadaster

Opgevoerd

Opgevoerd

Schaal

Dossiernummer

Datum

Versie

Formaat

2024.40218

02-04-2025

7

768 x 1189mm

Elke eindgebruiker van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door zijn exacte, zijn relatieve en zijn absolute positie.

De object heeft een stedenbouwkundige afmeting van de gebruikte opmetings- en afmetingsmethode welke wordt gekozen in functie van de specificaties van de opdracht.

Planmeten (cfr. **meten**) (Rechts) / **Almetrie** (cfr. **TAW**) (Rechts)

Coördinaten der grenspunten											
PUNT	X	Y	BESCHRIJVING	PUNT	X	Y	BESCHRIJVING	PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
1	105949.14	192537.23	niet gematerialiseerd	36	105973.00	192458.02	niet gematerialiseerd	71	105976.72	192447.36	niet gematerialiseerd
2	105949.04	192519.03	niet gematerialiseerd	37	105970.28	192453.03	niet gematerialiseerd	72	105965.14	192439.50	niet gematerialiseerd
3	105936.96	192494.33	niet gematerialiseerd	38	105962.39	192439.87	niet gematerialiseerd	73	105950.58	192399.08	niet gematerialiseerd
4	105949.09	192476.55	niet gematerialiseerd	39	105961.86	192439.02	niet gematerialiseerd	74	105951.97	192390.36	niet gematerialiseerd
5	105941.79	192473.73	niet gematerialiseerd	40	105960.28	192439.25	niet gematerialiseerd	75	105956.91	192388.80	niet gematerialiseerd
6	105947.88	192458.71	niet gematerialiseerd	41	105958.40	192432.54	niet gematerialiseerd	76	105956.80	192383.78	niet gematerialiseerd
7	105950.41	192453.12	niet gematerialiseerd	42	105957.56	192430.62	niet gematerialiseerd	77	105955.75	192382.33	niet gematerialiseerd
8	105956.19	192437.12	niet gematerialiseerd	43	105956.47	192428.59	niet gematerialiseerd	78	105961.37	192380.40	niet gematerialiseerd
9	105957.33	192436.40	niet gematerialiseerd	44	105956.63	192425.77	niet gematerialiseerd	79	105973.10	192370.27	niet gematerialiseerd
10	105960.36	192441.06	niet gematerialiseerd	45	105956.76	192421.37	niet gematerialiseerd	80	105975.37	192367.27	niet gematerialiseerd
11	105970.89	192457.87	niet gematerialiseerd	46	105956.35	192416.38	niet gematerialiseerd	81	105980.50	192366.43	niet gematerialiseerd
12	105977.73	192470.30	niet gematerialiseerd	47	105955.05	192411.39	niet gematerialiseerd	82	105964.88	192366.08	niet gematerialiseerd
13	105969.17	192455.66	niet gematerialiseerd	48	105954.56	192405.52	niet gematerialiseerd	83	105986.47	192363.00	niet gematerialiseerd
14	105949.14	192470.30	niet gematerialiseerd	49	105953.14	192400.38	niet gematerialiseerd	84	105992.59	192361.19	niet gematerialiseerd
15	105939.89	192466.79	niet gematerialiseerd	50	105952.89	192399.82	niet gematerialiseerd	85	105993.32	192360.72	niet gematerialiseerd
16	105942.37	192491.02	niet gematerialiseerd	51	105953.70	192399.36	niet gematerialiseerd	86	105993.32	192360.72	niet gematerialiseerd
17	105943.19	192480.53	niet gematerialiseerd	52	105953.70	192399.36	niet gematerialiseerd	87	105993.32	192360.72	niet gematerialiseerd
18	105951.01	192503.96	niet gematerialiseerd	53	105956.04	192499.07	niet gematerialiseerd	88	106001.55	192355.49	niet gematerialiseerd
19	105946.89	192509.45	niet gematerialiseerd	54	105956.73	192491.61	niet gematerialiseerd	89	106002.56	192354.45	niet gematerialiseerd
20	105940.99	192512.23	niet gematerialiseerd	55	105957.83	192491.90	niet gematerialiseerd	90	106001.55	192355.49	niet gematerialiseerd
21	105942.13	192510.05	niet gematerialiseerd	56	105957.84	192492.36	niet gematerialiseerd	91	106001.55	192355.49	niet gematerialiseerd
22	105952.80	192524.36	niet gematerialiseerd	57	105957.84	192492.36	niet gematerialiseerd	92	106002.56	192354.45	niet gematerialiseerd
23	105954.01	192535.76	niet gematerialiseerd	58	105958.46	192492.37	niet gematerialiseerd	93	106002.56	192354.45	niet gematerialiseerd
24	105953.35	192539.59	niet gematerialiseerd	59	105973.49	192492.36	niet gematerialiseerd	94	106001.55	192355.49	niet gematerialiseerd
25	105937.03	192497.76	niet gematerialiseerd	60	105979.41	192493.83	niet gematerialiseerd	95	106001.55	192355.49	niet gematerialiseerd
26	105944.04	192498.59	niet gematerialiseerd	61	105962.61	192496.84	niet gematerialiseerd	96	106001.55	192355.49	niet gematerialiseerd
27	105954.25	192444.64	niet gematerialiseerd	62	105966.67	192495.51	niet gematerialiseerd	97	106015.89	192358.68	niet gematerialiseerd
28	106003.84	192514.79	niet gematerialiseerd	63	105966.16	192492.62	niet gematerialiseerd	98	106016.26	192359.74	niet gematerialiseerd
29	105953.44	192480.00	niet gematerialiseerd	64	105965.85	192492.62	niet gematerialiseerd	99	106015.89	192358.68	niet gematerialiseerd
30	105985.01	192477.81	niet gematerialiseerd	65	106009.02	192511.76	niet gematerialiseerd	100	106015.30	192341.08	niet gematerialiseerd
31	105980.81	192470.68	niet gematerialiseerd	66	106006.08	192513.48	niet gematerialiseerd	101	106011.30	192343.82	niet gematerialiseerd
32	105980.18	192469.40	niet gematerialiseerd	67	105986.91	192471.05	niet gematerialiseerd	102	105989.89	192350.80	niet gematerialiseerd
33	105970.84	192469.02	niet gematerialiseerd	68	105974.32	192462.58	niet gematerialiseerd	103	105989.89	192351.44	niet gematerialiseerd
34	105970.82	192467.48	niet gematerialiseerd	69	105976.79	192463.97	niet gematerialiseerd	104	105986.41	192357.82	niet gematerialiseerd
35	105976.23	192463.45	niet gematerialiseerd	70	105977.11	192447.85	niet gematerialiseerd	105	105989.49	192357.81	niet gematerialiseerd

K1a: 213 m² - perceel 519h	K2a: 250 m² - deel 519f
K1b: 73 m² - perceel 505a	K2b: 206 m² - deel 190d2 (173 m²), deel 190y (32 m²)
K1c: 313 m² - perceel 519d	K3: 172 m² - deel 190d2 (173 m²)
K1d: 190 m² - perceel 519e	K4: 439 m² - deel perceel 190a2
K1e: 176 m² - deel perceel 520b	K5: 424 m² - deel perceel 190a2
K1f: 26 m² - deel perceel 520b	K6: 0,06 m² - deel 187d9
K1g: 4,44 m² - deel perceel 519f	K7: 2,56 m² - deel 187d9
K1h: 1,55 m² - deel openbaar domein	K8a: 1,56 m² - deel 187d9
K1i: 3,79 m² - deel openbaar domein	K8b: 0,99 m² - deel 187d9
K1j: 14 m² - deel perceel 519f	K8c: 0,99 m² - deel 187d9
K1k: 67 m² - deel perceel 520b	K8d: 4,58 m² - deel 187d9
K1l: 2,32 m² - deel perceel 190a2	
K1m: 0,83 m² - deel openbaar domein	
K1n: 9,39 m² - deel perceel 519e	
K1o: 4,26 m² - deel perceel 519a	
K1p: 7,71 m² - deel perceel 519a	
K1q: 5,39 m² - deel perceel 519a	

Vastlegging van de grenzen			
1	105949.14	192537.23	niet gematerialiseerd
2	105949.04	192519.03	niet gematerialiseerd
3	105936.96	192494.33	niet gematerialiseerd
4	105949.09	192476.55	niet gematerialiseerd
5	105941.79	192473.73	niet gematerialiseerd
6	105947.88	192458.71	niet gematerialiseerd
7	105950.41	192453.12	niet gematerialiseerd
8	105956.19	192437.12	niet gematerialiseerd
9	105957.33	192436.40	niet gematerialiseerd
10	105960.36	192441.06	niet gematerialiseerd
11	105970.89	192457.87	niet gematerialiseerd
12	105977.73	192470.30	niet gematerialiseerd
13	105969.17	192455.66	niet gematerialiseerd
14	105949.14	192470.30	niet gematerialiseerd
15	105939.89	192466.79	niet gematerialiseerd
16	105942.37	192491.02	niet gematerialiseerd
17	105943.19	192480.53	niet gematerialiseerd
18	105951.01	192503.96	niet gematerialiseerd
19	105946.89	192509.45	niet gematerialiseerd
20	105940.99	192512.23	niet gematerialiseerd
21	105942.13	192510.05	niet gematerialiseerd
22	105952.80	192524.36	niet gematerialiseerd
23	105954.01	192535.76	niet gematerialiseerd
24	105953.35	192539.59	niet gematerialiseerd
25	105937.03	192497.76	niet gematerialiseerd
26	105944.04	192498.59	niet gematerialiseerd
27	105954.25	192444.64	niet gematerialiseerd
28	106003.84	192514.79	niet gematerialiseerd
29	105953.44	192480.00	niet gematerialiseerd
30	105985.01	192477.81	niet gematerialiseerd
31	105980.81	192470.68	niet gematerialiseerd
32	105980.18	192469.40	niet gematerialiseerd
33	105970.84	192469.02	niet gematerialiseerd
34	105970.82	192467.48	niet gematerialiseerd
35	105976.23	192463.45	niet gematerialiseerd
36	105973.00	192458.02	niet gematerialiseerd
37	105970.28	192453.03	niet gematerialiseerd
38	105962.39	192439.87	niet gematerialiseerd
39	105961.86	192439.02	niet gematerialiseerd
40	105960.28	192439.25	niet gematerialiseerd
41	105958.40	192432.54	niet gematerialiseerd
42	105957.56	192430.62	niet gematerialiseerd
43	105956.47	192428.59	niet gematerialiseerd
44	105956.63	192425.77	niet gematerialiseerd
45	105956.76	192421.37	niet gematerialiseerd
46	105956.35	192416.38	niet gematerialiseerd
47	105955.05	192411.39	niet gematerialiseerd
48	105954.56	192405.52	niet gematerialiseerd
49	105953.14	192400.38	niet gematerialiseerd
50	105952.89	192399.82	niet gematerialiseerd
51	105953.70	192399.36	niet gematerialiseerd
52	105953.70	192399.36	niet gematerialiseerd
53	105956.04	192499.07	niet gematerialiseerd
54	105956.73	192491.61	niet gematerialiseerd
55	105957.83	192491.90	niet gematerialiseerd
56	105957.84	192492.36	niet gematerialiseerd
57	105957.84	192492.36	niet gematerialiseerd
58	105958.46	192492.37	niet gematerialiseerd
59	105973.49	192492.36	niet gematerialiseerd
60	105979.41	192493.83	niet gematerialiseerd
61	105962.61	192496.84	niet gematerialiseerd
62	105966.67	192495.51	niet gematerialiseerd
63	105966.16	192492.62	niet gematerialiseerd
64	105965.85	192492.62	niet gematerialiseerd
65	106009.02	192511.76	niet gematerialiseerd
66	106006.08	192513.48	niet gematerialiseerd
67	105986.91	192471.05	niet gematerialiseerd
68	105974.32	192462.58	niet gematerialiseerd
69	105976.79	192463.97	niet gematerialiseerd
70	105977.11	192447.85	niet gematerialiseerd
71	105976.72	192447.36	niet gematerialiseerd
72	105965.14	192439.50	niet gematerialiseerd
73	105950.58	192399.08	niet gematerialiseerd
74	105951.97	192390.36	niet gematerialiseerd
75	105956.91	192388.80	niet gematerialiseerd
76	105956.80	192383.78	niet gematerialiseerd
77	105955.75	192382.33	niet gematerialiseerd
78	105961.37	192380.40	niet gematerialiseerd
79	105973.10	192370.27	niet gematerialiseerd
80	105975.37	192367.27	niet gematerialiseerd
81	105980.50	192366.43	niet gematerialiseerd
82	105964.88	192366.08	niet gematerialiseerd
83	105986.47	192363.00	niet gematerialiseerd
84	105992.59	192361.19	niet gematerialiseerd
85	105993.32	192360.72	niet gematerialiseerd
86	105993.32	192360.72	niet gematerialiseerd
87	105993.32	192360.72	niet gematerialiseerd
88	106001.55	192355.49	niet gematerialiseerd
89	106002.56	192354.45	niet gematerialiseerd
90	106001.55	192355.49	niet gematerialiseerd
91	106001.55	192355.49	niet gematerialiseerd
92	106002.56	192354.45	niet gematerialiseerd
93	106002.56	192354.45	niet gematerialiseerd
94	106001.55	192355.49	niet gematerialiseerd
95	106001.55	192355.49	niet gematerialiseerd
96	106001.55	192355.49	niet gematerialiseerd
97	106015.89	192358.68	niet gematerialiseerd
98	106016.26	192359.74	niet gematerialiseerd
99	106015.89	192358.68	

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024078553

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_KP LOC_T_BVN_7_terreinprofiel 7.pdf	yk4RDodziGaWVyv746xxEw==
VA_VP_B_520b.Keizerpoort.pdf	g4g3FQs9TW/49zI5B5u2gQ==
VA_L_N_520b.Keizerpoort.pdf	o1dSvokilw0YJLGzwwACw==
BA_KP PRO_L_legende.pdf	T1P3RvV/Opg6VaE+zATFeA==
BA_KP LOC_T_N_9_terreinprofiel BB'.pdf	o9Ti3uIJ0xjjzEYHzrGZAw==
BA_KP LOC_T_N_10_terreinprofiel CC'.pdf	laUnGDq1XUCw1KWGtagFXA==
BA_KP LOC_T_BVN_8_terreinprofiel AA'.pdf	iV/Fq9IyyvitXb/d4FH23Q==
BA_KP LOC_T_BVN_6_terreinprofiel 6.pdf	voXhfjQ+VsU4A9XsZsanpA==
BA_KP LOC_T_BVN_5_terreinprofiel 5.pdf	C+pJigx4KAEN1kiMBvPvqQ==
BA_KP LOC_T_BVN_4_terreinprofiel 4.pdf	oHJwaNzjKNqjIcb+fDAiA==
BA_KP LOC_T_BVN_3_terreinprofiel 3.pdf	s+XpV1X3nDVFW0nHx3s0IQ==
BA_KP LOC_T_BVN_2_terreinprofiel 2.pdf	DrwVmDV/kINuG9zYT8ho8g==
BA_KP LOC_T_BVN_13_terreinprofiel DD'.pdf	7ydY1LrYMSJMohIOxE2FOW==
BA_KP LOC_T_BVN_12_terreinprofiel 12.pdf	rrXkPRyo/bvZiz9XDvRQLw==
BA_KP LOC_T_BVN_11_terreinprofiel 11.pdf	G57noqCaNjomn2Dyb8Zf2A==
BA_KP LOC_T_BVN_1_terreinprofiel 1.pdf	SmKSKJjcAod4OM8eyV/xxg==
BA_KP LOC_T_BN_14_terreinprofiel GG'.pdf	Mh7kekcV/ZKTBEFv0D5YaA==
BA_KP LOC_T_BN_14_terreinprofiel FF'.pdf	gw40H9GEExy/VBfL4/AHUG==
BA_KP LOC_T_BN_14_terreinprofiel EE'.pdf	8lI8jejiZDqnWjkz5/x29A==
BA_KP LOC_I_V_2_inplanting onderbouw vergunde toestand.pdf	HC5y01ekT8KVKTIIHC/V6Q==
BA_KP LOC_I_V_1_inplanting bovenbouw vergunde toestand.pdf	Kb1WC0Pn1p/HEd2Ek5Dkuw==

BA_KP LOC_I_N_2_inplanting onderbouw nieuwe toestand.pdf	ZCMW8K+sQRHHIRclrKHW8w==
BA_KP LOC_I_N_1_inplanting bovenbouw nieuwe toestand.pdf	Z1iW1+MnxW XFzJdH6F421w==
BA_KP LOC_I_B_2_inplanting onderbouw bestaande toestand en afbraak.pdf	L1/8MXcwEuoMj8HbvSZqQA==
BA_KP LOC_I_B_1_inplanting bovenbouw bestaande toestand en afbraak.pdf	CIYmDclnOjQ4gL1XIeR2iw==
BA_INFRA_T_N_2_terreinprofiel 2 ontworpen riolering.pdf	IONbomHiCMqE2OXryj0gWA==
BA_INFRA_T_N_1_terreinprofiel 1 ontworpen riolering.pdf	EDGz3siX7UwpYVPSsAJXxQ==
BA_INFRA_PRD_N_5_dwarsprofiel 5.pdf	IHOjoDjEV94NnFtGrcYWNQ==
BA_INFRA_PRD_N_4_dwarsprofiel 4.pdf	Jbm9yrht7vQLPRHeZ9lqyg==
BA_INFRA_PRD_BVN_3_dwarsprofiel 3.pdf	ZYJqpVBQH27qdRJAap6tRQ==
BA_INFRA_PRD_BVN_2_dwarsprofiel 2.pdf	5D0GLJheYXDmtnHA5po1Ag==
BA_INFRA_PRD_BVN_1_dwarsprofiel 1.pdf	DeMpMrD0qTexMXzmAT9SCQ==
BA_INFRA_P_V_2_grondplan onderbouw vergunde toestand.pdf	W5cE1kgwI9iuCH9RmxtqCQ==
BA_INFRA_P_V_1_grondplan bovenbouw vergunde toestand.pdf	4xgkspFo2+b+1ahSY1GrqQ==
BA_INFRA_P_N_2_onderbouw nieuwe toestand.pdf	0F+UQg2pvjEZPv+V8jEW6g==
BA_INFRA_P_N_1_bovenbouw nieuwe toestand.pdf	uPNrJwgTo0I9fSmHLH21xg==
BA_INFRA_P_B_1_bestaa nde toestand en afbraak.pdf	n5VApD3cThldSNcVyjFNdg==
BA_INFRA_D_N_2_detail overstortkolk.pdf	goErCcUUh78w0a8uN1chzQ==
BA_INFRA_D_N_1_detail overstortput R8.pdf	SbfcfBSpz/ReNh9pJQNgrQ==
VA_VP_N_520b.Keizerpoort - bijz voorwaarden.pdf	S354W5DIz8wczqCMEv3KmQ==