



2025_CBS_10661 OMV_2025041405 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 3 kavels bestemd voor meergezinswoningen, 9 kavels voor eengezinswoningen, het rooien van bomen en aanleg van wegenis - met openbaar onderzoek - Albatrosstraat, Alkstraat, Meeuwstraat en Meulestedekaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 december 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; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ADELAAR Projects BVBA met als contactadres Brabantdam 37, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025041405) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 mei 2025. De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 3 kavels bestemd voor meergezinswoningen, 9 kavels voor eengezinswoningen, het rooien van bomen en aanleg van wegenis
- Adres: Albatrosstraat, Alkstraat, Meeuwstraat en Meulestedekaai, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 3576Z, 3576X, 3684F, 3684A, 3695A, 3695B, 3695C, 3695D, 3699E, 3699F en 3708D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 juni 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 september 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verkavelen terrein is gelegen in het uiterste noorden van de Gentse wijk Meulestede, een historisch en deels industrieel gebied langs de rechteroever van het kanaal Gent-Terneuzen. Het perceel wordt omsloten door vier straten: de Albatrosstraat, de New- Orleansstraat, de Meeuwstraat en de Meulestedekaai, en vormt daarmee een duidelijk afgebakend bouwblok binnen een stedelijke context.

De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van arbeiderswoningen, kleinschalige appartementsgebouwen, en industriële relictten, met een duidelijke overgang tussen woongebied en het kanaalgebonden havengebied. De Meulestedekaai heeft de potentie om uit te groeien tot een belangrijke fietsas met een directe relatie tot het water. De Meeuwstraat en de Albatrosstraat daarentegen behouden hun eerder lokaal karakter, met een beperkte verkeersintensiteit.

Beschrijving van de aangevraagde handelingen

Het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor meergezinswoningen, 9 loten voor eengezinswoningen, het rooien van bomen en aanleg van wegenis.

- **Deelproject A: Het verkavelen van het terrein in 12 loten**
- **Deelproject B: Uitbreiding van de openbare wegen en aanleg openbaar groen**

Het dossier omvat bijgevolg zowel een verkavelingsaanvraag als een vraag naar een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen i.f.v. de aanleg van het openbaar domein (cfr. artikel 4.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Deelproject A: Het verkavelen van het terrein in 12 loten

Op de betrokken percelen aan de Meulestedekaai maakt de verkaveling de ontwikkeling van een nieuw bouwblok mogelijk. Langs de kade wordt een meergezinswoning voorzien met vier tot plaatselijk zes bouwlagen. Aan de zijde van de Albatrosstraat worden rijwoningen voorzien, telkens met een kleinschalige meergezinswoning op de hoeken.

Het bouwblok wordt aan de Meeuwstraat en de New-Orleansstraat afgewerkt met bijgebouwen die deel uitmaken van het wooncomplex, zoals een fietsenberging, een autolift en technische ruimtes.

Het bouwrijp maken van de gronden

Om de geplande verkaveling te kunnen realiseren, moet het perceel eerst bouwrijp worden gemaakt. Hiervoor worden twee bomen gerooid (*Tilia cordata* ssp.) en wordt de bestaande verharding van de inmiddels juridisch opgegeven 'Alkstraat' verwijderd.

De te rooien bomen worden gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen in de toekomstige openbare groenzone.

verkaveling

LOT 1

Lot 1 wordt voorgesteld op bijgevoegd plan 'VA_VP_N_202_plan nieuwe toestand'.

Dit lot heeft een totale oppervlakte van 2117m² en wordt essentie voorzien van volgende **voorschriften**:

BESTEMMING EN INRICHTING

Op Lot 1 worden binnen de rode zone vier **aaneengeschakelde meergezinswoningen** voorzien met in totaal max. 35 woonentiteiten. De algemene bestemming is dus residentieel, inclusief bijhorende infrastructuur zoals tuinen, fietsenstallingen, enz. K1, K3 en K4 tellen max. 4 bouwlagen, K2 telt er 6. Het vloerpeil wordt voorzien tussen 0,10m en 0,70m boven het maaiveld. De bouwdiepte is max. 18m. De daken zijn plat of lichthellend. Inpandige terrassen zijn overal toegestaan, uitpandige terrassen mogen max. 60cm uitkragen en min. 3m boven het openbaar domein liggen. Gelijkvloerse terrassen aan de achterzijde moeten zich binnen de rode zone bevinden. Vier doorsteken verbinden het openbaar domein met de collectieve, niet-publieke binnentuin.

Bijgebouw 1 (in de lichtblauwe zone) bevat een fietsenstalling (min. 56 fietsen, indicatief) en een atelier op de verdieping. Dit gebouw is max. 2 bouwlagen hoog, 5m diep, en heeft een plat dak. De toegang tot de binnentuin wordt via een semi-transparant poortgeheel voorzien.

Bijgebouw 2 (in de donkerblauwe zone) bevat een fietsenstalling (min. 28 fietsen, indicatief) en een autolift naar de ondergrondse garage. Dit gebouw is max. 1 bouwlaag hoog, 5m diep, en heeft een plat dak. De restruimte tussen dit gebouw en K4 vormt een ontsluiting naar de Meeuwstraat met een afsluitbare opening van min. 2,5m.

De ondergrondse constructie fungeert als parkeergarage voor de hele verkaveling, met plaats voor min. 30 wagens (indicatief). Deze wordt ontsloten door een autolift in bijgebouw 2.

De collectieve binnentuin (groen gearceerd) wordt ingericht als privaat groenpark volgens het landschapsconcept (zie plan 'BA_Redersplein_P_N_2_Landschapsplan privaat domein'). Kleinschalige collectieve elementen zijn toegelaten. De tuin moet als één geheel aanvoelen, versnippering en slordige overgangen zijn te vermijden. Er mogen vier fiets- en tuinbergingen komen op aangeduide plaatsen, max. 7m breed, 3m diep, 3m hoog, met plat dak, tegen de kavelgrens met loten 2 t.e.m. 11. De materialisatie van de bergingen wordt voorzien in thermisch verduurzaamd hout of gelijkwaardig, poortjes in hout of staal. Reliëfwijzigingen zijn mogelijk voor waterhuishouding. Max. 50% van de binnentuin mag verhard worden.

LOT 2 EN LOT 12

Loten 2 en 12 worden voorgesteld op bijgevoegd plan 'VA_VP_N_202_plan nieuwe toestand'.

Lot 2 heeft een totale oppervlakte van 118m², lot 12 heeft een totale oppervlakte van 111m². Ze worden in essentie voorzien van volgende **voorschriften**:

BESTEMMING EN INRICHTING

Loten 2 en 12 zijn bestemd voor de oprichting van een meergezinswoning. De hoofdbestemming is **wonen**, inclusief bijhorende infrastructuur en aanhorigheden. De gebouwen moeten worden opgericht binnen de zone met zalmroze kleur. Het vloerpeil van het gelijkvloers ligt tussen 1,0m en 0,70m boven het maaiveld, afhankelijk van waterbeheersing. Elk gebouw telt maximaal 3 bouwlagen, met een bouwdiepte van maximaal 14,50m afgewerkt met een plat dak.

Op de verdiepingen worden uitsluitend inpandige terrassen voorzien. De restruimte wordt ingericht als private tuin, conform het landschapsconcept van de verkaveling. In de tuinen mogen maximaal 50% verhardingen worden aangelegd, o.a. voor tuinpaden en toegang tot de achterzijde.

Voor de Afsluitingen op de zijkavelgrenzen worden levende hagen voorzien (min. 1,5m – max. 2m hoog), eventueel versterkt met draadafsluiting. In de zone gelijk aan de terrasdiepte mag een tuinmuur, pergola of scherm worden geplaatst.

Ter hoogte van de achterste perceelsgrens wordt een afsluiting met haag voorzien tussen de tuin- en fietsenbergingen, met één poortje per woning naar de collectieve tuinzone.

LOTEN 3 TEM 11

Loten 3 tem 11 worden voorgesteld op bijgevoegd plan 'VA_VP_N_202_plan nieuwe toestand'. Deze loten hebben elk een oppervlakte van 96m².

Deze loten worden in essentie voorzien van volgende **voorschriften**:

BESTEMMING EN INRICHTING

Loten 3 t.e.m. 11 zijn bestemd voor de oprichting van een **ééngezinswoning** per lot. De hoofdbestemming is **wonen**, inclusief bijhorende infrastructuur en aanhorigheden.

De woningen moeten worden opgericht binnen de gele zone.

Het vloerpeil van het gelijkvloers ligt tussen 0,10m en 0,70m boven het maaiveld, afhankelijk van waterbeheersing. Elke woning telt maximaal 2 bouwlagen, met daarboven een dakvolume met hellend dak waarin aanvullende leefruimtes mogelijk zijn. De bouwdiepte bedraagt 13m op het gelijkvloers en 11,50m op de verdieping.

De restruimte wordt ingericht als private tuin, conform het landschapsconcept van de verkaveling. In de tuinen mogen maximaal 50% verhardingen worden aangelegd, o.a. voor tuinpaden en toegang tot de achterzijde.

Voor de Afsluitingen op de zijkavelgrenzen worden levende hagen voorzien (min. 1,5m – max. 2m hoog), eventueel versterkt met draadafsluiting. In de zone gelijk aan de terrasdiepte mag een tuinmuur, pergola of scherm worden geplaatst.

Ter hoogte van de achterste perceelsgrens wordt een afsluiting met haag voorzien tussen de tuin- en fietsenbergingen, met één poortje per woning naar de collectieve tuinzone.

Deelproject B Aanleg openbaar domein: heraanleg en uitbreiding van de openbare wegen rondom en aanleg openbaar groen

Rond het nieuwe bouwblok wordt het openbaar domein heringericht en uitgebreid. Een deel van het aangrenzende private perceel wordt overgedragen aan het openbaar domein, waardoor extra ruimte ontstaat voor een aangepaste inrichting. De bestaande wegenis wordt deels uitgebreid en deels heraangelegd om beter aan te sluiten op de nieuwe situatie.

Langs de bouwloten 1 tot en met 12 wordt een nieuwe rooilijn vastgesteld, conform het bijgevoegde rooilijnplan 'VA_VP_207_rooilijnplan'. De zone tussen deze nieuwe rooilijn en de huidige perceelsgrenzen wordt toegevoegd aan het openbaar domein. Dit maakt een verbreding van de openbare weg mogelijk ter hoogte van de Meulestedekaai, de New-Orleansstraat en de Albatrosstraat.

Het nieuwe openbaar domein rond het project, samen met een deel van de bestaande openbare weg in de Meeuwstraat (aangeduid als gele zone op het rooilijnplan), wordt heraangelegd volgens het bijgevoegde landschapsplan 'BA_Redersplein_P_N_1_Landschapsplan openbaar domein', waarin groenzones met infiltratiekommen zijn voorzien. De vernieuwing en uitbreiding van de gemeenteweg wordt uitgevoerd door de aanvrager/verkavelaar. Na realisatie wordt de infrastructuur overgedragen aan het openbaar domein.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 31/07/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen gelegen in de voorbehouden zone van aardgasvervoerinstallaties. (2013/442)
- Op 20/06/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tijdelijke constructie onder de noemer 'bespeelbare kunst', onder de vorm van een vogelnest en een ei. (2013/326)
- Op 16/02/1993 werd een vergunning afgeleverd voor aanleggen van gasvervoerinstallaties bestaande uit een ondergrondse gasleiding nd250. (1992/40247)
- Op 09/06/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de verlenging van een tijdelijke constructie, onder de noemer 'bespeelbare kunst', onder de vorm van een vogelnest + ei, ontworpen door de buurtkinderen. (2016/01050)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 17 juli 2025 onder ref. VK-25-675:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft verkavelen van gronden;

** 3 kavels voor meergezinswoningen,*

** 9 kavels voor eengezinswoningen,*

- * Toekomstig openbaar domein.
- * Het vellen van bomen,
- * Het reliëf wijzigen,
- * Aanleg van verkeerswegen.

Om de kavels voor meergezinswoningen en eengezinswoningen 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 Meeuwstraat tot in de volledige verkaveling.

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.*

Riolering

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag waarbij een verkavelingsplan is toegevoegd met afsplitsing van loten en ontwerp van openbaar domein.

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 voor de DWA-aansluitingen
- * aansluiting per lot in de verkaveling voor de RWA-aansluitingen
- * andere: voor alle gebouwen binnen de aanvraag wordt RWA aansloten op de private infiltratievoorziening met 1 overloop naar openbaar domein

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

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

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:

** 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").

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.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft de aanleg van een publieke weginfrastructuur en omgevingsaanleg aansluitend bij nieuwe gebouwen.

Verder betreft de aanvraag de opsplitsing van perceel in meerdere loten.

Langs de Albatrosstraat worden grondgebonden woningen voorzien en 2 hoekgebouwen

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan bestaande toestand riolering

Plan bestaande toestand ondergrond: thv inspectieputten ontbreken de benamingen van de leidingen: a, b,... x, y

Plan met wegenisontwerp:

Bij de aanduiding van afstroom van de verharding is niet duidelijk hoe bepaalde verharding zal afstromen naar de groenzone, en of deze groenzone voldoende groot is.

Plan met rioleringsontwerp:

De wadi's zijn verbonden dmv verholen goten. Bodempeil van de wadi ligt veel lager dan peil van de verholen goot. Bijgevolg kan dit niet als 1s systeem gezien worden bij de berekening 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. In de nota is sprake van een technisch plan "schema op basis van de hydronautstudie / het TRP-plan". Dit plan ontbreekt in het dossier.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

grondwatertafelmetingen

De metingen van de grondwaterstand worden best omgerekend naar mTAW. Dit is eenvoudiger te vergelijken met de bodem van de wadi/gracht/bufferbekken.

Er zijn grondwaterpeilmetingen uitgevoerd over verschillende periode.

Infiltratie:

De uitgevoerd proeven zijn conform de voorschriften VMM. De metingen kunnen aanvaard worden

Volgende gegevens ontbreken voor de infiltratievoorziening op het rioleringsplan:

- aangesloten verharde oppervlakte
- aangesloten dakoppervlakte
- totaal aangesloten oppervlakte (verhard + dak)
- nodig infiltratievolume
- voorzien infiltratievolume
- nodig infiltratieoppervlakte

De totale verharde oppervlakte, de totale private bebouwbare oppervlakte en/of de maximaal realiseerbare oppervlakte aan verharding en bebouwing ontbreekt.

Overstortconstructies:

Hoe wordt voorkomen dat er terugstroming is van de openbare riolering naar de openbare Wadi

Overige Opmerkingen:

Indien er infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd, moet er tijdens de werffase op toegezien worden dat er ter hoogte van deze locatie geen belasting is van zwaar verkeer. Opmaak van een werfplan dient te worden toegevoegd aan het technisch dossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

Verharding die aansluit op groenzone is onvoldoende groot (deze is kleiner dan 25% van de totale verharde oppervlakte die aansluit op deze groenzone). Het is niet duidelijk of alle verharding kan afstromen naar voldoende grote groenzones; **dit moet verder verduidelijkt worden.**

Voor een eengezinswoning met aparte regenwaterput kan geen herbruik gerekend worden op basis van aantal IE.

Sirioberekening:

Sirioberekening ontbreekt in dossier en kan dus niet worden nagezien. Deze moet worden overgemaakt aan Farys. Mogelijks zijn er nog wijzigingen nodig op basis van de evaluatie van het ontwerp

Beschrijving van de sirio

Er is sprake van herbruik van 18 woonentiteiten. Woonentiteiten zijn enkel van toepassing voor meergezinswoningen maar niet voor ééngezinswoningen.

Hergebruik is niet aangeduid op de plannen, Vooral voor de kadewoningen is dit heel onduidelijk gezien de centrale ligging van de regenwaterput

Nazicht van de sirio met beperkte beschrijving is niet mogelijk. Dit zal pas mogelijk zijn bij nazicht van technisch dossier. Eventueel zijn nog aanpassingen nodig

Het is niet duidelijk met welke veiligheidsfactor is gerekend.

Een degelijk opmaak van advies is niet mogelijk zonder sirio-berekening.

Conclusie hydraulische evaluatie:

*Hydraulische nota voldoet gedeeltelijk, **mits bovenstaande opmerkingen aangepast worden in het nog aan te leveren technisch dossier.***

BESLUIT ADVIES RIOLERING

*Het dossier wordt al volgt geadviseerd: **“gunstig met voorwaarden”***

Bijkomend wenst Farys advies te verlenen op de nog in te dienen bouwaanvragen binnen deze verkaveling.

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.*

2/ Geen tijdig advies van Fluvius. De adviesvraag is verstuurd op 25 juni 2025. Op 7 augustus 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 14 juli 2025 onder ref. JMS 653860:

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

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

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

4/ Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 26 juni 2025 onder ref. 25198987:

Gemengde verkavelingen Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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

Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via:

Wyre - Coax Build Support - Liersesteenweg 4 2800 Mechelen - 015/89.81.10 - cbs@wyre.be

Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

5/ Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 23 juli 2025 onder ref. 071808-005/NVDV/2025

Besluit: GUNSTIG ADVIES indien er een straatnaam wordt toegekend aan de nieuwe wegenis en mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

6/ Voorwaardelijk gunstig advies van Adviesverleners voor Ivago afgeleverd op 3 september 2025:

Gunstig voor Ivago mits rekening wordt gehouden met onderstaande voorwaarden. In de toekomst moet het ook mogelijk zijn om omwonenden gebruik te laten maken van de sorteerstraat, zolang de capaciteit dit toelaat.

- Afstand zuil OC tot rand rijweg: max. 6m.
- Gemakkelijke bereikbaarheid voor afvoervrachtwagen.
- Ondergrond voor vrachtwagen: vlak en voldoende draagkrachtig (26 ton draaglast): afstempelen vrachtwagen 4.5m
- OC's te plaatsen op hoogste punt van omgeving (regenwater).
- Nodige vrije hoogte bij lediging: ca 9m.
- Afstand tot bomen: min. 8m

7/ Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 12 augustus 2025 onder ref. omv-2025041405 - Behandeling in eerste aanleg-001:

Zie adviesdocument als bijlage op het omgevingsloket

8/ Geen advies van North Sea Port gemeld op 26 juni 2025:
ligging buiten het havengebied

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het terrein 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.

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.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017), Deelgebied Gent- Centrum- Marseillestraat (SW5):

Bestemming van de volledige projectzone is bijgevolg 'stedelijk woongebied'.

In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo van al de gebouwen in een bestemmingszone ingenomen worden door de functie

wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied). Zowel één- als meergezinswoningen zijn toegelaten.

De max. bouwhoogte bedraagt 4 bouwlagen maar één hoogteaccent van max. 8 bouwlagen nabij Meulestedebrug is toegelaten.

Er wordt binnen het project minstens 20m² **publiek groen** voorzien per woning.

De woningdichtheid bedraagt minimaal 25w/ha.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Voor zover kan worden nagegaan op niveau van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, is het voorstel in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften uit het algemeen bouwreglement.

Zie waterparagraaf voor wat betreft de aspecten inzake hemelwater.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte genomen op 7 april 2025 met referentienummer ID32944 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

4.5. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

De last die van rechtswege aan de vergunning is verbonden, is de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod dat in lijn is met het percentage dat van toepassing is op het project.

De last wordt verwezenlijkt in natura (artikel 5.101 Vlaamse Codex Wonen 2021). De aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of openbaar bestuur wordt bijgevoegd bij de aanvraag.

Deze 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 geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 10 bescheiden woningen (20% van 50, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn (VCW art. 5.101, §4) tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied.

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.

Bij uitvoering van de last bescheiden wonen in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel 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.
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1057/695) + 20% = € 91.252 per bescheiden woning (geïndexeerd juni 2025).

De bijgevoegde aanstiplijst bescheiden woonaanbod gaat uit van het aantal kavels en vermeldt slechts 3 bescheiden loten. De norm van 20% wordt berekend op het aantal woningen in dit project en bedraagt dus 10 woningen. Het project bevat voldoende mogelijkheden om die bescheiden last in te vullen conform de hierboven vermelde normen.

De aankoopoptie die toegevoegd werd bij de aanvraag vraagt wel aanpassing. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg. (zie last 5.)

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt deels af naar het Kanaal Gent - Terneuzen (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) en deels af naar het kanaal dat in beheer is van North Sea Port Flanders 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).
- In het zuidoosten is een hoek van het terrein gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal), de overstromingskans is er middelgroot. (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming)
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel 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.

Om het negatieve effect van de toekomstige bebouwing en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (Deel 3) van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Evaluatie van de verkavelingsaanvraag en de uitbreiding van de openbare weg

Openbaar domein

De totaal aangesloten verharde oppervlakte bedraagt 54m² (openbaar domein). Er wordt geopteerd om alle verharde oppervlakte af te wateren naar de naastgelegen wadi's en groenzones en ter plaatse te infiltreren. In totaal zullen er 12 kavels worden aangesloten (= 960m²). Om dit te kunnen realiseren zal er binnen het openbaar domein 148m² infiltratieoppervlak en 45,24m³infiltratievolume worden voorzien (= Wadi 2). Er wordt een noodoverloop voorzien naar het kanaal Gent-Terneuzen, de verwachting is dat deze niet of zeer zelden in werking zal worden gesteld.

Private delen

De berekening van de private delen kan worden opgedeeld in de wooneenheden van de verkaveling

(appartementen en woningen) en de collectieve tuin:

- Kadegebouwen: 102m² regulier dak, 813m² groendak (50 l/m² berging)
- Hoekgebouwen: 192m² regulier dak
- Rijwoningen (9): 449m² regulier dak
- Atelier en fietsenberging: 78m² (50l/m² berging) en 61m² (regulier dak)
- Woonentiteiten aangesloten op hergebruik: 18 (- 18*30m²)

In eerste instantie zal het regenwater van de daken worden opgevangen in regenwaterputten en wordt de overloop van de regenwaterputten aangesloten op een infiltratievoorziening, infiltratievolume 24m³, infiltratieoppervlak 57m² op het privaat

domein (= wadi 1). De overloop van de infiltratievoorziening zal worden aangesloten op wadi 2 binnen het openbaar domein.

- Parking inrit Meeuwstraat: 126m² (50l/m² berging)
- Private terrassen – 174m²
- Kiezelverharding - 266m² (waterdoorlatend, wordt niet meegenomen in de berekening)

Bovenstaande afwaterende oppervlakten behoren tot de collectieve tuin. Er wordt geadviseerd om alle verharding ter plaatse te laten infiltreren, zonder aansluiting op het openbaar domein. Deze oppervlakte wordt bijgevolg niet meegerekend in het referentieoppervlak voor het private domein. Op het privaat domein wordt 8m³ infiltratievolume en 19m² infiltratieoppervlak voorzien. De overloop van de infiltratievoorziening zal worden aangesloten op wadi 1.

Bovenstaande dakoppervlaktes resulteren in de voorziening van volgende hemelwaterputten:

- Appartement K3:

Minimaal 100 liter per m² horizontaal dakoppervlak = 103m² dak * 100l/m² = 10.300 liter.

Aangezien er met prefab putten wordt gewerkt zal er minstens **15.000 liter** voorzien worden.

- Woningen W1 tot W9:

5.000 liter (woningen < 80m²)

- Hoekgebouwen H1:

Minimaal 100 liter per m² horizontaal dakoppervlak = 98m² dak * 100l/m² = 9.800 liter.

Aangezien er met prefab putten wordt gewerkt zal er minstens **10.000 liter** voorzien worden.

- Hoekgebouwen H2:

Minimaal 100 liter per m² horizontaal dakoppervlak = 94m² dak * 100l/m² = 9.400 liter.

Aangezien er met prefab putten wordt gewerkt zal er minstens **10.000 liter** voorzien worden.

Er zullen 18 woonentiteiten op deze regenwaterputten worden aangesloten. Bij de berekening van het hergebruik wordt uitgegaan van het aantal slaapkamers per woonentiteit. Voor het hergebruik van het regenwater worden de toiletten, wasmachines en buitenkranen. Het hergebruik wordt geschat op 37 liter/dag.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er verschillende hemelwaterputten worden voorzien welke in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik per gebouwtype/wooneenheid. De hemelwaterputten zijn groter gedimensioneerd dan in de verordening is voorgeschreven, dit zorgt voor een extra buffer in de opvang en hergebruik van hemelwater. De overlopen van deze hemelwaterputten zijn aangesloten op een collectieve infiltratievoorziening. Ze vangt ook het hemelwater op afkomstig uit de collectieve tuin. Deze wadi loopt over naar de wadi's die worden aangelegd in de publieke ruimte en die het hemelwater dat op de

wegenis en openbaardomein valt. Op vraag van de Stad Gent is een noodoverloop voorzien naar het Kanaal Gent-Terneuzen, deze zou echter niet of zeer zelden nodig zijn.

Hydraulische evaluatie (advies Farys)

Uit de hydraulische evaluatie blijkt echter dat de dimensionering van de bronmaatregelen toch nog verfijning vraagt. Zo is de oppervlakte van de groenzones die verharding moeten opvangen in bepaalde gevallen kleiner dan 25% van de aangesloten verharde oppervlakte. Het is bovendien niet overal duidelijk of de afstroming van verharding naar voldoende grote groenzones effectief mogelijk is. Dit vraagt om een verdere verduidelijking in het ontwerp.

De verplichte **SIRIO-berekening** ontbreekt in het dossier, waardoor een volledige beoordeling niet mogelijk is. De beschrijving is beperkt en het is niet duidelijk met welke veiligheidsfactoren werd gerekend. Farys geeft aan dat een degelijk advies pas kan worden opgesteld na ontvangst en evaluatie van deze berekening. Eventuele aanpassingen aan het ontwerp kunnen nog volgen op basis van deze evaluatie.

Conclusie: De hydraulische nota voldoet gedeeltelijk. Het dossier wordt door Farys **gunstig geadviseerd, mits voorwaarden**, waaronder het aanvullen van het technisch dossier met de ontbrekende gegevens en berekeningen.

RWA-Ontwerp (advies Farys):

Voor het project zijn grondwaterpeilmetingen uitgevoerd over een langere periode. Om deze gegevens correct te kunnen interpreteren in functie van de infiltratievoorzieningen, wordt aanbevolen om de meetresultaten om te rekenen naar mTAW. Dit vergemakkelijkt de vergelijking met het bodempeil van wadi's, grachten en bufferbekkens.

De uitgevoerde infiltratieproeven voldoen aan de richtlijnen van de VMM en worden als aanvaardbaar beschouwd. Toch ontbreken in het rioleringsplan nog enkele essentiële gegevens, waaronder:

- de aangesloten verharde en dakoppervlakte,
- het totaal aangesloten oppervlak,
- het benodigde en voorziene infiltratievolume,
- en de benodigde infiltratieoppervlakte.

Ook de totale verharde oppervlakte, de private bebouwbare oppervlakte en de maximaal realiseerbare verharding en bebouwing zijn nog niet opgenomen in het dossier.

Wat betreft de overstortconstructies, is het momenteel onduidelijk hoe terugstroming van de openbare riolering naar de wadi wordt vermeden. Dit vraagt om een technische verduidelijking in het ontwerp.

Tot slot moet er bij de uitvoering van infiltratievoorzieningen tijdens de werffase expliciet worden toegezien op het vermijden van belasting door zwaar verkeer ter hoogte van deze zones. **Een werfplan met concrete maatregelen dient toegevoegd te worden aan het technisch dossier om schade aan infiltratievoorzieningen te voorkomen.** (zie **bijzondere voorwaarden** advies Farys)

Conclusie van de hydraulische evaluatie:

Hydraulische nota voldoet gedeeltelijk, **mits bovenstaande opmerkingen aangepast worden in het nog aan te leveren technisch dossier.**

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Er worden geen werken aan de oever gepland. De watergebonden natuur en structuurkwaliteit zullen bijgevolg niet worden aangetast. Er worden geen effecten verwacht.

Overstromingen

Het project is niet gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

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 verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen> (p 19)).

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

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart

Het projectgebied is niet gelegen in biologisch waardevol gebied, er zijn geen reliëfwijzingen + verharding > 1 ha, er zijn geen aanpassingen aan grachten of waterlopen.

Er worden 2 bomen gerooid maar dit wordt gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen in de toekomstige openbare groenzone.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

Conclusie: Voorliggende aanvraag zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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 **24 november 2025**. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 juni 2025 tot en met 29 juli 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In het kader van het pilootproject rond collectief wonen, geïnitieerd door de Vlaams Bouwmeester, werd onderzocht hoe verdichting en vergroening in Meulestede op een kwalitatieve manier kunnen worden gerealiseerd. Uit deze studie bleek dat het betrokken terrein potentieel biedt voor verdichting en herontwikkeling binnen het bestaande stedelijke weefsel.

De ligging nabij het kanaal, de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de nabijheid van voorzieningen maken de site geschikt voor stedelijke woonontwikkeling, op voorwaarde dat er voldoende aandacht gaat naar groenvoorziening, publieke ruimte en kwalitatieve buitenruimte voor bewoners.

Deze studie vormde onder meer de aanleiding om de site op te nemen in het geldende RUP 'Stedelijk wonen'. Daarnaast speelden ook stedenbouwkundige en beleidsmatige overwegingen een rol, zoals de strategische ligging en het potentieel voor duurzame verdichting binnen de stad.

Deelproject A - Het verkavelen van het terrein in 12 loten

Bij voorliggende verkaveling werd conform de randvoorwaarden van de Stad rekening gehouden met de **context, de aanwezige structuurdragers en maatschappelijke noden**:

De verkaveling houdt rekening met de bestaande morfologie van de wijk Meulestede, die voornamelijk bestaat uit rijwoningen en kleinschalige meergezinswoningen. In de Albatrosstraat voorziet de verkaveling nieuwe eengezinswoningen met twee bouwlagen en een hellend dak, in

lijn met de bestaande bebouwing aan de overzijde. Daarnaast worden twee kleinschalige meergezinswoningen met drie bouwlagen strategisch gepositioneerd op de hoeken van het bouwblok, wat zorgt voor een geleidelijke overgang in schaal en een versterking van de straatwand.

De hogere meergezinswoningen, variërend van vier tot maximaal zes bouwlagen, worden strategisch gepositioneerd aan de Meulestedekaai, waar ze aansluiten op de schaal van het kanaal en de open ruimte.

Door de oriëntatie van het bouwblok ontstaat een logische overgang tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe ontwikkeling, met respect voor privacy, lichtinval en doorzichten.

De Meulestedekaai en het kanaal fungeren als belangrijke landschappelijke en functionele dragers. De verkaveling versterkt deze relatie door het Redersplein als publieke ruimte te laten aansluiten op de kaai. Dit bevordert de beleving van het kanaal als publieke ruimte en draagt bij aan de herkenbaarheid en identiteit van de plek.

De verkaveling voorziet in voldoende kwalitatieve en toegankelijke groenzones, die een mix vormen van publiek, semi-privaat en privaat groen. Deze zones worden ingericht met inheemse beplanting, bloemenweiden en bomen, en dragen actief bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en de leefkwaliteit van zowel bewoners als de ruimere buurt.

Verkavelingsvoorschriften

Om de leesbaarheid te verbeteren, de kwaliteit van de verkaveling te waarborgen en een correcte afstemming met het verkavelingsplan te garanderen, worden **de verkavelingsvoorschriften** als volgt aangepast:

1. Inhoudelijke voorwaarden – aanpassingen aan de verkavelingsvoorschriften zelf

Deze aanpassingen hebben betrekking op de inhoudelijke eisen die gesteld worden aan de inrichting, bebouwing en het gebruik van de percelen. Ze zijn bedoeld om de kwaliteit van het project te waarborgen en af te stemmen op stedenbouwkundige en ecologische doelstellingen.

LOT 1

- **Uitpandige terrassen**

Het voorschrift wordt aangepast om te verwijzen naar het algemeen bouwreglement van de Stad:

“De uitpandige terrassen en andere geveluitsprongen boven het openbaar domein moeten voldoen aan de vigerende voorschriften van het algemeen bouwreglement van de Stad.”

- **Reliëfwijzigingen**

De verwijzing naar ‘hemelwaterhuishouding’ wordt verduidelijkt:

“Reliëfwijzigingen zijn mogelijk in functie van de aanleg van de bovengrondse infiltratievoorziening, conform de voorschriften van de vigerende hemelwaterverordening.”

- **Verhardingen**

Het oorspronkelijke percentage wordt vervangen door een kwalitatieve benadering:

“In de collectieve binnentuin kunnen tuinpaden en andere verhardingen worden aangelegd, onder meer ter ontsluiting van de fiets- en tuinbergingen die in deze

binnentuin voorzien worden, zoals aangeduid op het 'landschapsplan privaat domein'. Alle verhardingen moeten maximaal in waterdoorlatende materialen voorzien worden."

LOTEN 2 en 12

- **Afsluitingen**

Het voorschrift wordt aangepast om flexibiliteit te bieden bij toekomstige vergunningsaanvragen en om architecturale integratie te stimuleren:

"De vormgeving en de materialisatie van de afsluiting van de zijperceelsgrens ter hoogte van een terras moet geïntegreerd worden in de architectuur van de gebouwen."

- **Verhardingen**

De kwantitatieve beperking wordt vervangen door een kwalitatieve benadering:

"Het verhardingsaandeel moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Alle verhardingen moeten maximaal in waterdoorlatende materialen voorzien worden."

LOTEN 3 t.e.m. 11

- **Dakvorm**

De tegenstrijdige formulering wordt gecorrigeerd:

"Een eengezinswoning wordt afgewerkt met een hellend dak. Enkele woningen met een uitsparing voor een dakterras zijn mogelijk om variatie in volumetrie te bekomen."

- **Afsluitingen**

Ook hier wordt het voorschrift aangepast voor flexibiliteit en architecturale integratie:

"De vormgeving en de materialisatie van de afsluiting van de zijperceelsgrens ter hoogte van een terras moet geïntegreerd worden in de architectuur van de gebouwen."

- **Verhardingen**

Het voorschrift wordt aangepast naar een kwalitatieve benadering:

"Het verhardingsaandeel moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Alle verhardingen moeten maximaal in waterdoorlatende materialen voorzien worden."

2. Technische en redactionele aanpassingen – afstemming tussen plannen en voorschriften

Deze aanpassingen zijn nodig om de tekstuele voorschriften correct te laten aansluiten bij de verkavelingsplannen en gebruikte terminologie. Ze zorgen voor duidelijkheid en consistentie in de documenten.

- **Terminologie – kleurgebruik bouwkaders**

In de beschrijving wordt enkel verwezen naar 'roze ingekleurde vlakken', terwijl op de plannen meerdere kleuren worden gebruikt (rood, licht- en donkerblauw,

zalmroze en geel). De tekst wordt aangepast om alle relevante kleuren correct te benoemen.

- **Terminologie – bouwhoogte**

De beschrijving wordt aangevuld met een duidelijke definitie:

“De bouwhoogte van een gebouw wordt gemeten van het trottoirpeil tot de bovenkant van de kroonlijst.”

- **LOT 1 – Ondergrondse constructie**

De verwijzing naar een ‘grijze overdrukkleur’ wordt vervangen, aangezien deze niet leesbaar is op de plannen. In plaats daarvan wordt verwezen naar de contour die is aangeduid met een streep-punt-punt-lijn.

- **LOTEN 2 en 12 – Inplanting**

De kleurverwijzing wordt gecorrigeerd: het bouwkader voor deze loten is aangeduid in zalmroze, niet rood.

- **LOTEN 3 t.e.m. 11 – Titel van punt D2**

De titel wordt aangepast van ‘inrichting van meergezinswoningen’ naar ‘inrichting van de eengezinswoningen’, aangezien deze loten bedoeld zijn voor eengezinswoningen.

Deelproject B: Uitbreiding van de openbare weg en openbaar groen

De inrichting gebeurt op basis van het ontwerp opgemaakt in samenspraak met de Stad tijdens het voortraject.

De uitbreiding van de openbare weg en het openbaar groen binnen de projectzone versterkt de ruimtelijke kwaliteit en het gemeenschapsleven. Alle niet-private zones worden ingericht als kwalitatieve publieke ruimte en na aanleg overgedragen aan de Stad Gent, wat de integratie in het stedelijk weefsel bevordert.

De heraanleg van de Meulestedekaai ondersteunt het Redersplein als buurtgerichte ontmoetingsplek met een open, flexibel karakter. Dit biedt ruimte voor kleinschalige buurtinitiatieven en evenementen, zonder de woonfunctie te verstoren. De inrichting combineert comfort, toegankelijkheid en esthetiek, met aandacht voor materiaalgebruik, beeldkwaliteit en Gentse identiteit (IPOD III).

Groenzones met infiltratiekommen zorgen voor duurzaam waterbeheer en verhogen de ecologische waarde. Inheemse beplanting en bloemenweiden creëren biodiversiteit en een aangename leefomgeving. Deze groenzones dragen bovendien actief bij aan het realiseren van de openbare groennorm zoals vastgelegd in het RUP, door het voorzien van voldoende kwalitatieve en toegankelijke groene ruimte binnen het projectgebied.

De infrastructuur garandeert vanaf de start een volwaardige toegang tot woningen en voorzieningen. De typologische invulling van de omliggende straten versterkt de identiteit van het bouwblok en de sociale samenhang in de buurt.

Het rooien van 2 bomen

Voor de realisatie van het project moeten **2 bomen gerooid worden** (*Tilia cordata* ssp.). Dit wordt gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen in de toekomstige openbare groenzone.

De voorgestelde beplanting sluit aan bij het gewenste eindbeeld van de Stad en is efficiënt te beheren. Er is echter een aandachtspunt met betrekking tot de vaste plantenzones rond de wadi's. Aangezien de wadi's gemaaid worden, is het vanuit beheer oogpunt aangewezen om ook de omliggende zones als maaibare vegetatie in te richten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voor de uitvoering zal normaal ook een bemaling noodzakelijk zijn (hiervoor is al een bemalingsnota toegevoegd).

Het Meulestedepark situeert zich deels in de invloedstraal van de bemaling.

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

Mobiliteitstoets deelprojecten A & B

Het projectgebied bevindt zich net ten zuiden van de Meulestedebrug, die momenteel heringericht wordt. Een nieuwe fietsonderdoorgang zal zorgen voor een vlotte verbinding tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de Meulestedekaai. De site ligt in de woonwijk Meulestede, een zone 30-gebied dat gekenmerkt wordt door een residentieel karakter en een rustige leefomgeving.

Het project is goed ontsloten voor alle vervoersmodi. Hoewel de afstand tot basisvoorzieningen te voet iets minder gunstig scoort, zorgen de heraanleg van de Meulestedebrug en de geplande aanpassing van buslijn 5b voor een duidelijke verbetering van de bereikbaarheid met de fiets, de auto en het openbaar vervoer.

PARKEREN

De verkaveling voorziet in een ondergrondse parkeergarage voor bewoners met plaats voor 30 wagens, conform de richtlijnen van Stad Gent. Voor bezoekers zijn minstens 5 autoparkeerplaatsen vereist, die op het openbaar domein in de Meeuwstraat komen.

Voor fietsparkeerplaatsen zijn er volgens de richtlijnen 10 plaatsen voor bezoekers nodig. Op het landschapsplan van de verkavelingsaanvraag zijn er slechts 8 voorzien, er moeten dus nog 2 bijkomende plaatsen op het openbaar domein gerealiseerd worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voor de atelierruimte op lot 1 wordt geen parkeernorm opgelegd wegens beperkte omvang. Alle toekomstige omgevingsvergunningen moeten voldoen aan de parkeer richtlijnen van Stad Gent.

VERKEERSGENERATIE

De verwachte verkeersgeneratie is beperkt en zal geen significante impact hebben op de omgeving.

AANSLUITING OP BESTAAND OPENBAAR DOMEIN

De inrichting van het openbaar domein werd voorafgaand afgestemd met de bevoegde Stadsdiensten.

De mobiliteitstoets wordt **voorwaardelijk gunstig geëvalueerd**.

Bijzondere voorwaarde: Er moeten 2 bijkomende fietsparkeerplaatsen op het openbaar domein gerealiseerd worden.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025041405_Verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025041405_Albatrosstr, Alkstr, Meeuwstr, Meulestedekaai_gemeenteraadsbesluit 24 nov 2025.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025041405 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 3 kavels bestemd voor meergezinswoningen, 9 kavels voor eengezinswoningen, het rooien van bomen en aanleg van wegenis aan ADELAAR Projects bvba gelegen te Albatrosstraat , Alkstraat , Meeuwstraat en Meulestedekaai , 9000 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 24 november 2025 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

De voorschriften worden als volgt aangepast:

A1. Terminologie

Term	Betekenis
Bouwkader	De op het verkavelingsplan ingekleurde zones (rood, licht- en donkerblauw, zalmroze en geel) waarbinnen een gebouw kan worden opgericht. De op het verkavelingsplan in roze aangeduide vakken waarbinnen een gebouw kan worden opgericht.
Bouwhoogte	De hoogte van een gebouw of van een constructie, uitgedrukt in een aantal bouwlagen of in een hoogtemaat. De hoogte wordt gemeten tussen het trottoirpeil en de bovenkant van de kroonlijst.

B. Verkavelingsvoorschriften voor lot 1

De uitpandige terrassen en andere geveluitsprongen boven het openbaar domein moeten voldoen aan de vigerende voorschriften van het algemeen bouwreglement van de Stad.	
Uitpandige terrassen en andere geveluitsprongen die worden aangebracht aan de voorgevel van de meergezinswoningen mogen maximaal 60 centimeter buiten het rode bouwkader uitkragen en moeten minimaal 3 meter boven het openbaar domein liggen; - Gelijkvloerse terrassen die worden voorzien aan de achterzijde van de meergezinswoningen moeten worden aangelegd binnen het aangeduide bouwkader. Deze terrassen moeten aansluiten op de meergezinswoningen.	

B5. Inrichting van de ondergrondse constructie

Inplanting: De ondergrondse constructies moeten worden opgetrokken binnen het bouwkader op LOT 1, binnen de zone die begrensd wordt door een streep-punt-punt-lijn.

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De ondergrondse constructies moeten worden opgetrokken binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een grijze overdrukkleur.	

Reliëfwijzigingen: Het aanbrengen van reliëfwijzigingen is mogelijk in functie van de aanleg van voorzieningen in de waterafvoer .	
--	--

de bovengrondse infiltratievoorziening, conform de voorschriften van de vigerende hemelwaterverordening.

Verhardingen: In de collectieve binnentuin kunnen tuinpaden en andere verhardingen worden aangelegd, o.m. ter ontsluiting van de fiets- en tuinbergingen die in deze binnentuin worden voorzien. Maximaal 50% van de binnentuin kan worden verhard.	
---	--

, zoals aangeduid op het 'landschapsplan privaat domein'.

C. Verkavelingsvoorschriften voor loten 2 en 12

C2. Inrichting van de meergezinswoningen

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: Een meergezinswoning moet worden opgetrokken binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur een zalmroze kleur	

Afsluitingen: Voor het plaatsen van afsluitingen zijn de volgende regels in acht te nemen: - Zijkaveलगrenzen: de tuinen van de loten 2 en 12 kunnen van de naastliggende percelen worden afgesloten door middel van levende hagen, desgevallend versterkt met een ingewerkte draadafsluiting. De minimale hoogte van deze hagen bedraagt 1,5 meter en de maximale	
---	--

hoogte van die hagen bedraagt 2 meter. Daarnaast is het mogelijk in de eerste zone, getijggestend met diepte van het terras om met een tuinmuur of pergola constructie/scherm te werken.	De vormgeving en de materialisatie van de afsluiting van de zijperceelsgrens ter hoogte van een terras moet geïntegreerd worden in de architectuur van de gebouwen.
Verhardingen: In de private tuinen kunnen tuinpaden en andere verhardingen worden aangelegd, o.m. om de achterkaveलगrens te bereiken. Maximaal 50% van de binnentuin kan worden verhard.	Het verhardingsaandeel moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Alle verhardingen moeten maximaal in waterdoorlatende materialen voorzien worden.

D. Verkavelingsvoorschriften voor loten 3 tot en met 11

D2. Inrichting van de meergezinswoningen Inrichting van de eengezinswoningen

Dakvorm: Een ééngesinswoning wordt afgewerkt met een hellend dak of gedeeltelijk hellend dak.	De dakvorm is vrij te kiezen. Het grootste deel van de woningen hebben een hellend zadeldak. Enkele woningen met een uitsparing voor een dakterras zijn mogelijk om variatie en ledigheid in volumetrie te bekomen
--	---

D3. Inrichting van de private tuin

Afsluitingen: Voor het plaatsen van afsluitingen zijn de volgende regels in acht te nemen: - Zijkaveलगrenzen: de tuinen van de loten 2 en 12 kunnen van de naastliggende percelen worden afgesloten door middel van levende hagen, desgevallend versterkt met een ingewerkte draadafsluiting. De minimale hoogte van deze hagen bedraagt 1,5 meter en de maximale	
--	--

hoogte van die hagen bedraagt 2 meter. Daarnaast is het mogelijk in de eerste zone, gelijkgesteld met diepte van het terras om met een tuinmuur of pergola constructie/scherm te werken. - Achterkaveigrens: de loten 2 en 12 worden van de achterliggende collectieve tuinzone afgesloten door middel van haag die tussen de voorziene tuin- en fietsenbergingen wordt aangebracht. In die haag kan 1 poortje worden voorzien per woonst die toegang geeft tot de achterliggende collectieve tuinzone.	De vormgeving en de materialisatie van de afsluiting van de zijperceelsgrens ter hoogte van een terras moet geïntegreerd worden in de architectuur van de gebouwen.
Verhardingen: In de private tuinen kunnen tuinpaden en andere verhardingen worden aangelegd, o.m. om de achterkaveigrens te bereiken. Maximaal 50% van de binnentuin kan worden verhard.	Het verhardingsaandeel moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Alle verhardingen moeten maximaal in waterdoorlatende materialen voorzien worden.

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.

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

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte genomen op 7 april 2025 met referentienummer ID32944 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenamen, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 november 2025 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend wordt volgende **last 5 - bescheiden last** opgelegd:

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 10 bescheiden woningen (20% van 48, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura en de aanvrager moet de uitvoering ervan waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel 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.
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1057/695) + 20% = € 91.252 per bescheiden woning (geïndexeerd juni 2025).

De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod (goed voor 10 woningen) moeten gespecificeerd worden en voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden.

Artikel 4: WAARBORG

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

WAARBORG 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_2025041405**) 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: zie last 5.

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

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

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

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) of 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:

Vegetatie rond wadi's op openbaar domein

De zones rond de wadi's dienen ingericht te worden als maaibare vegetatie, in overeenstemming met het beheerregime van de wadi's zelf.

Bemaling

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

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.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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

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

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

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 verhuring 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 dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_10661 - OMV_2025041405 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 3 kavels bestemd voor meergezinswoningen, 9 kavels voor eengezinswoningen, het rooien van bomen en aanleg van wegenis - met openbaar onderzoek - Albatrosstraat, Alkstraat, Meeuwstraat en Meulestedekaai, 9000 Gent - Vergunning

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Redersplein, Gent

A. Algemene verkavelingsvoorschriften

A1. Terminologie

Term	Betekenis
Bouwkader De op het verkavelingsplan ingekleurde zones (rood, licht- en donkerblauw, zalmroze en geel) waarbinnen een gebouw kan worden opgericht.	De op het verkavelingsplan in roze aangeduide vakken waarbinnen een gebouw kan worden opgericht.
Bouwdiepte	De afstand gemeten vanaf de voorgevellijn tot het achterste uiterste punt van een gebouw of constructie.
BVO	Afkorting van de term 'bruto vloeroppervlakte', d.i. de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van een gebouw.

Bouwhoogte	De hoogte van een gebouw of van een constructie, uitgedrukt in een aantal bouwlagen of in een hoogtemaat. De hoogte wordt gemeten tussen het trottoirpeil en de bovenkant van de kroonlijst.
Bouwlaag	Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd. Gebouwen kunnen op hun gelijkvloers een hogere verdiepingshoogte hebben dan de bovenliggende bouwlagen.
Hoofdbestemming	De primaire bestemming van een gebouw, perceel of gebied. De hoofdbestemming neemt minstens dan 70% van de oppervlakte van een gebouw, perceel of gebied in.
Nevenbestemming	De ondergeschikte bestemming van een gebouw, perceel of gebied. De nevenbestemming neemt maximaal 30% van de oppervlakte van een gebouw, perceel of gebied in.

Nutsvoorzieningen	Het geheel van voorzieningen die essentieel zijn voor de goede werking van de verkaveling, daarin begrepen, maar niet limitatief opgesomd: elektriciteits- en gascabines en de verhardingen die daar toegang tot geven, nutsleidingen, infiltratie- en buffervoorzieningen voor hemelwater, bovengrondse fiets- en autoparkeerplaatsen, paden van en naar voordeuren,...
Technische installaties	Het geheel van installaties die de goede werking van de verkaveling en van haar gebouwen verzekeren, daarin begrepen, maar niet limitatief opgesomd: antennes, schoorstenen, lift- en trapkokers, zonnepanelen en zonneboilers, ventilatie- of luchtbehandelingsinstallaties, warmtepompen en hun technieken,...

A2. Nutsvoorzieningen

Voorschrift	Toelichting
Ondergrondse nutsvoorzieningen: Ondergrondse nutsvoorzieningen mogen in beginsel op elk lot en binnen elke zone van de verkaveling worden voorzien. Zuiver private ondergrondse nutsvoorzieningen zoals hemelwaterputten en septische putten moeten daarbij steeds op privaat domein moeten worden aangelegd.	
Bovengrondse nutsvoorzieningen: Bovengrondse nutsvoorzieningen mogen in beginsel op elk lot en binnen elke zone van de verkaveling worden voorzien, dit op voorwaarde dat er voldoende aandacht wordt besteed aan hun integratie in de omgeving.	

A3. Technische installaties

Voorschrift	Toelichting
Plaats: Technische installaties kunnen worden voorzien op het dak van een gebouw , geïntegreerd in de gevels en/of kunnen worden voorzien op de begane grond.	
Ontwerp: als technische installaties worden voorzien op het dak van een gebouw, dan zijn de volgende ontwerpregels in acht te nemen: - de technische installaties moeten worden voorzien binnen het theoretisch bouwkader dat wordt gevormd door toepassing van de '45°-regel', te rekenen vanaf de dakrand van de bouwlaag waarop de betreffende installaties worden voorzien;	Deze ontwerpregels hebben tot doel om technische installaties zoveel als mogelijk aan het zicht te onttrekken.

- de technische installaties kunnen van de omgeving worden afgeschermd door ze te omzomen met een architecturaal/ akoestisch verantwoorde afscherming of omheining. De plaats van inplanting en de hoogte van deze omheining moet voldoen aan de '45°-regel'. Als technische installaties worden voorzien op de begane grond dienen zij te worden ingeplant in de nabijheid van de perceelsgrenzen en dienen zij te worden ondergebracht in afsluitbare buitenkasten, grenzend of opgenomen in tuilmuren en fietsenstallingen.	
---	--

A4. Overstromingsgevoelig bouwen

Voorschrift	Toelichting
Binnen de verkaveling kunnen alle nodige en nuttige maatregelen worden genomen om overstromingsgevoelig te bouwen. Daartoe behoort o.m. het hoger uitvoeren van inkomdorpels en het aanbrengen van reliëfwijzingen buiten de overstroombare zones.	Het provinciaal beleidskader wateradvies en meer algemeen het Decreet Integraal Waterbeleid geldt als richtdocument voor het kiezen van nodige en nuttige maatregelen inzake overstromingsgevoelig bouwen.

A5. Materiaalgebruik

Voorschrift	Toelichting
Hoofdgebouwen: De materialen voor de oprichting van gebouwen zijn in beginsel vrij te bepalen maar moeten passend zijn in de bestaande context en moeten een onderlinge samenhang vertonen.	Bij het aanvragen van de 'bouwvergunning' zal de architect het materiaalgebruik duiden in zijn toelichtingsnota. Volgende materialen zijn in beginsel toegelaten: - handvorm/vormbakstenen in aardekleuren. - Secundair (steeds ondergeschikt en over een geringe oppervlakte): metalen plaatmateriaal, geglaazuurde betegeling, houten gevelplanken, gevelleien. Sierbeton voor gevelplinten, muurdekstenen, lateien of borstweringen van terrassen. Houten of metalen leuningen, handgrepen, borstweringen van buitenschrijnwerk.

omgevingsvergunning voor
de gebouwen

~~bouwvergunning~~

Bijgebouwen: Het materiaalgebruik voor de bijgebouwen volgt steeds dat van de hoofdgebouwen. Er moet sprake zijn van een harmonieus geheel.	
Verhardingen: Verhardingen worden in algemene zin beperkt tot wat noodzakelijk is voor de realisatie van het beoogde verkavelingsconcept. Wanneer de voorschriften de aanleg van verharding toelaten, dient te worden gestreefd naar een duurzaam evenwicht tussen het doel waarvoor de verharding wordt aangelegd en de keuze van materialen, waarbij waterdoorlaatbaarheid voorop wordt gesteld.	

B. Verkavelingsvoorschriften voor lot 1

B1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Hoofdbestemming: Lot 1 is bestemd voor de oprichting van 4 aaneengeschakelde meergezinswoningen	De bestemming van het betreffende lot is aldus 'wonen' met aanhorigheden.
Nevenbestemming: Op lot 1 kan er een atelier ruimte en een commerciële/collectieve ruimte worden gerealiseerd die buurtversterkend werkt.	De atelier ruimte wordt voorzien boven de fietsenstalling die aansluit op gebouw K1. De commerciële/collectieve ruimte wordt voorzien in gebouw K4.

B2. Inrichting van de meergezinswoningen

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: de 4 aaneengeschakelde meergezinswoningen moeten worden opgetrokken binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	
Programma: Binnen het geheel van de meergezinswoningen die te realiseren zijn op lot 1, kunnen er 35 woonentiteiten worden voorzien.	Op het verkavelingsplan is aangeduid hoeveel woonentiteiten er in elke meergezinswoning zullen worden voorzien. Deze aanduiding is richtinggevend.
Vloerpeil: het vloerpeil van het gelijkvloers ligt minimaal 0.10 m en maximaal 0.70 m boven het maaiveld.	De ligging van het vloerpeil wordt uiteindelijk bepaald in functie van waterbeheersing.

Bouwhoogte: Elk van de meergezinswoningen met aanduiding K1, K3 en K4 telt maximaal 4 bouwlagen. Op de meergezinswoning met nummer K2 kunnen 6 bouwlagen worden gerealiseerd.	De nummering van de meergezinswoningen is aangeduid op het verkavelingsplan.
Bouwdiepte: De bouwdiepte van de meergezinswoningen bedraagt maximaal 18 meter.	
Dakvorm: Elke meergezinswoning wordt voorzien van een plat dak of een lichthellend dak.	
Terrassen & geveluitsprongen: De volgende regels zijn in acht te nemen: - Inpandige terrassen kunnen te allen tijde en op alle plaatsen worden voorzien;	

De uitpandige terrassen en andere geveluitsprongen boven het openbaar domein moeten voldoen aan de vigerende voorschriften van het algemeen bouwreglement van de Stad.

 Uitpandige terrassen en andere geveluitsprongen die worden aangebracht aan de voorgevel van de meergezinswoningen mogen maximaal 60 centimeter buiten het rode bouwkader uitkragen en moeten minimaal 3 meter boven het openbaar domein liggen; - Gelijkvloerse terrassen die worden voorzien aan de achterzijde van de meergezinswoningen moeten worden aangelegd binnen het aangeduide bouwkader. Deze terrassen moeten aansluiten op de meergezinswoningen.	
Doorsteken: In het volume van de 4 aaneengeschakelde meergezinswoningen kunnen 4 doorsteken worden voorzien die de verbinding maken tussen het openbaar domein en de binnentuin die elders op het lot wordt voorzien. Deze doorsteken kunnen worden voorzien van een passende afsluiting.	De plaats waar de doorsteken zullen worden voorzien, is indicatief aangeduid op het verkavelingsplan. De binnentuin zal geen openbaar karakter hebben. De doorsteken zijn derhalve niet te beschouwen als gemeentewegen in de zin van artikel 2, 6° van het Gemeentewegendecreet.

B3. Inrichting van het bijgebouw met atelier en fietsenstalling

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: Het bijgebouw met atelier en fietsenstalling moet worden opgetrokken binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een lichtblauwe kleur. Door de fietsenstalling wordt een afsluitbare, secundaire toegang tot het binnengebied voorzien.	
Programma: Op het gelijkvloers van het bijgebouw wordt een fietsenstalling voorzien. Op de 1^e verdieping van het bijgebouw wordt een atelierruimte voorzien.	De fietsenstalling biedt plaats aan minstens 56 fietsen. Dit aantal is indicatief van aard.

Bouwhoogte: Het bijgebouw met atelier en fietsenstalling telt maximaal 2 bouwlagen.	
Bouwdiepte: De bouwdiepte van het bijgebouw met atelier en fietsenstalling bedraagt maximaal 5 meter.	
Dakvorm: Het bijgebouw met atelier en fietsenstalling wordt voorzien van een plat dak.	
Afsluitingen: De bewonerstoegang voor voetgangers en fietsers tot het collectieve binnengebied wordt afgesloten met een semi-transparant poortgeheel.	De binnentuin is collectief voor de bewoners van het bouwblok en niet publiek toegankelijk. Afhankelijk van de gewenste akoestische buffering wordt de positie en materialisatie bepaald.

B4. Inrichting van het bijgebouw met fietsenstalling en toegang tot het ondergronds volume

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: het bijgebouw met fietsenstalling en toegang tot het ondergronds volume moet worden opgetrokken binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een donkerblauwe kleur.	
Programma: Aan de zijde van het bijgebouw die het dichtst aansluit bij meergezinswoningen met nummer K4 van de verkaveling, wordt de toegang tot het ondergronds volume voorzien. Aan de zijde die het dichtst aansluit bij lot 12 wordt de fietsenstalling voorzien.	De toegang tot het ondergronds volume wordt genomen via een autolift die bereikbaar is via een inrit die deel uitmaakt van het bedoelde bijgebouw. De fietsenstalling biedt plaats aan minstens 28 fietsen. Dit aantal is indicatief van aard.

Bouwhoogte: Het bijgebouw met fietsenstalling en toegang tot het ondergronds volume telt maximaal 1 bouwlaag.	
Bouwdiepte: De bouwdiepte van het bijgebouw met fietsenstalling en toegang tot het ondergronds volume bedraagt maximaal 5 meter.	
Dakvorm: Het bijgebouw met fietsenstalling en toegang tot het ondergronds volume wordt voorzien van een plat dak.	
Restruimte: De restruimte tussen het bijgebouw met fietsenstalling en toegang tot het ondergronds volume enerzijds en de meergezinswoning met nummer K4 anderzijds wordt ingericht en aangelegd als ontsluiting van de collectieve binnentuin in de richting van de Meeuwstraat en omgekeerd. Deze ruimte heeft een minimale afsluitbare opening van 2,50m.	De binnentuin is collectief voor de bewoners van het bouwblok en niet publiek toegankelijk. Afhankelijk van de gewenste akoestische buffering wordt de positie en materialisatie bepaald. De bewonerstoegang voor voetgangers en fietsers tot het collectieve binnengebied wordt afgesloten met een semi-transparant poortgeheel.

B5. Inrichting van de ondergrondse constructie

Inplanting: De ondergrondse constructies moeten worden opgetrokken binnen het bouwkader op LOT 1, binnen de zone die begrensd wordt door een streep-punt-punt-lijn.

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De ondergrondse constructies moeten worden opgetrokken binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een grijze overdrukkeur.	
Programma: De ondergrondse constructie dient hoofdzakelijk als ondergrondse parkeergarage die de volledige verkaveling bedient.	De ondergrondse constructie biedt plaats aan minstens 30 wagens. Dit aantal is indicatief van aard.
Inrit: De toegang tot ondergrondse constructies wordt genomen via een autolift die wordt ingewerkt in het bijgebouw met fietsenstalling en toegang tot het	

ondergronds volume dat wordt opgetrokken aan evenwijdig met de Meeuwstraat.	
--	--

B6. Inrichting van de collectieve binnentuin

Voorschrift	Toelichting
Groenpark: de ruimte die valt buiten de bouwkaders van lot 1 dient te worden ingericht als privaat groenpark en dit volgens het landschapsconcept dat voor de gehele verkaveling is uitgewerkt. Kleinschalige elementen die de collectiviteit bevorderen of een andere vorm van meerwaarde bieden zijn toegelaten. De tuinruimte dient als één geheel ervaren te worden. Te zeer versnipperde ruimtes en onverzorgde randen of overgangen naar gebouwen zijn te vermijden.	
Fiets- en tuinbergingen: In het groenpark kunnen er 4 fiets- en tuinbergingen	De ondergrondse constructie biedt plaats aan minstens 30 wagens. Dit aantal is indicatief van aard.

in een groene rastervormige arcering

worden opgericht op de daartoe op het verkavelingsplan aangeduide plaatsen.

Elk van deze bergingen moet voldoen aan de hierna beschreven voorwaarden:

- Elke berging is maximaal 7 meter breed, 3 meter diep en 3 meter hoog tegenover het maaiveld;
- Elke berging wordt met zijn lange zijde ingeplant tegen de kavelgrens met de loten 2 tot en met 11;
- Elke berging wordt voorzien van een plat dak.

De fiets- en tuinbergingen worden opgetrokken uit thermisch verduurzaamde houten gevelplanken of gelijkwaardige materialen. De toegangspoortjes worden uitgevoerd in staal of hout.

Reliëfwijzigingen: Het aanbrengen van reliëfwijzigingen is mogelijk in functie van de aanleg van ~~voorzieningen inzake waterhoishouding.~~

de bovengrondse infiltratievoorziening, conform de voorschriften van de vigerende hemelwaterverordening.

Verhardingen: In de collectieve binnentuin kunnen tuinpaden en andere verhardingen worden aangelegd, o.m. ter ontsluiting van de fiets- en tuinbergingen die in deze binnentuin worden voorzien. Maximaal 50% van de binnentuin kan worden verhard. ▶ , zoals aangeduid op het 'landschapsplan privaat domein'.	
---	--

C. Verkavelingsvoorschriften voor loten 2 en 12

C1. Bestemming

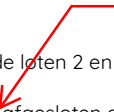
Voorschrift	Toelichting
Hoofdbestemming: Elk van de loten 2 en 12 is bestemd voor de oprichting van een meergezinswoning.	De bestemming van het betreffende loten is aldus 'wonen' met aanhorigheden.

C2. Inrichting van de meergezinswoningen

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: Een meergezinswoning moet worden opgetrokken binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur. een zalmroze kleur 	
Programma: In een meergezinswoning kunnen 3 woonentiteiten worden voorzien.	
Vloerpeil: het vloerpeil van het gelijkvloers ligt minimaal 0.10 m en maximaal 0.70 m boven het maaiveld.	De ligging van het vloerpeil wordt uiteindelijk bepaald in functie van waterbeheersing.

Bouwhoogte: Een meergezinswoning telt maximaal 3 bouwlagen.	
Bouwdiepte: De bouwdiepte van een meergezinswoning bedraagt maximaal 14,50 meter.	
Dakvorm: Elke meergezinswoning wordt voorzien van een plat dak.	
Terrassen: Op de verdiepingen van een meergezinswoning worden uitsluitend inpandige terrassen voorzien.	

C3. Inrichting van de private tuin

Voorschrift	Toelichting
Tuin: de ruimte die valt buiten de bouwkaders van de loten 2 en 12 dient te worden ingericht als private tuin en dit volgens het landschapsconcept dat voor de gehele verkaveling is uitgewerkt.	
Afsluitingen: Voor het plaatsen van afsluitingen zijn de volgende regels in acht te nemen: - Zijkavelgrenzen: de tuinen van de loten 2 en 12 kunnen van de naastliggende percelen worden afgesloten door middel van levende hagen, desgevallend versterkt met een ingewerkte draadafsluiting. De minimale hoogte van deze hagen bedraagt 1,5 meter en de maximale	hoofdzakelijk 

hoogte van die hagen bedraagt 2 meter. Daarnaast is het mogelijk in de eerste zone, gelijkgesteld met diepte van het terras om met een tuinmuur of pergola constructie/scherm te werken. - Achterkavelgrens: de loten 2 en 12 worden van de achterliggende collectieve tuinzone afgesloten door middel van haag die tussen de voorziene tuin- en fietsenbergingen wordt aangebracht. In die haag kan 1 poortje worden voorzien per woonst die toegang geeft tot de achterliggende collectieve tuinzone.	De vormgeving en de materialisatie van de afsluiting van de zijperceelsgrens ter hoogte van een terras moet geïntegreerd worden in de architectuur van de gebouwen.
Verhardingen: In de private tuinen kunnen tuinpaden en andere verhardingen worden aangelegd, o.m. om de achterkavelgrens te bereiken. Maximaal 50% van de binnentuin kan worden verhard.	Het verhardingsaandeel moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Alle verhardingen moeten maximaal in waterdoorlatende materialen voorzien worden.

D. Verkavelingsvoorschriften voor loten 3 tot en met 11

D1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Hoofdbestemming: Elk van de loten 3 tot en met 11 is bestemd voor de oprichting van een ééngezinswoning.	De bestemming van het betreffende loten is aldus 'wonen' met aanhorigheden.

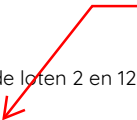
D2. ~~Inrichting van de meergezinswoningen~~

Inrichting van de eengezinswoningen

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: Een eengezinswoning moet worden opgetrokken binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een gele kleur.	
Vloerpeil: het vloerpeil van het gelijkvloers ligt minimaal 0.10 m en maximaal 0.70 m boven het maaiveld.	De ligging van het vloerpeil wordt uiteindelijk bepaald in functie van waterbeheersing.
Bouwhoogte: Een ééngesinswoning mag maximaal 2 bouwlagen tellen. Daarboven mag een dakvolume met hellend dak worden voorzien. In het dakvolume mogen aanvullende leefruimtes worden voorzien.	

Bouwdiepte: De bouwdiepte van een ééngezinswoning bedraagt 13 meter op het gelijkvloers en 11,50 meter op de verdiepingen.	
Dakvorm: Een ééngezinswoning wordt afgewerkt met een hellend dak of gedeeltelijk hellend dak.	De dakvorm is vrij te kiezen. Het grootste deel van de woningen hebben een hellend zadeldak. Enkele woningen met een uitsparing voor een dakterras zijn mogelijk om variatie en ledigheid in volumetrie te bekomen

D3. Inrichting van de private tuin

Voorschrift	Toelichting
Tuin: de ruimte die valt buiten de bouwkaders van de loten 2 en 12 dient te worden ingericht als private tuin en dit volgens het landschapsconcept dat voor de gehele verkaveling is uitgewerkt.	
Afsluitingen: Voor het plaatsen van afsluitingen zijn de volgende regels in acht te nemen: - Zijkavelgrenzen: de tuinen van de loten 2 en 12 kunnen van de naastliggende percelen worden afgesloten door middel van levende hagen, desgevallend versterkt met een ingewerkte draadafsluiting. De minimale hoogte van deze hagen bedraagt 1,5 meter en de maximale	hoofdzakelijk 

hoogte van die hagen bedraagt 2 meter. Daarnaast is het mogelijk in de eerste zone, gelijkgesteld met diepte van het terras om met een tuinmuur of pergola constructie/scherm te werken. - Achterkavelgrens: de loten 2 en 12 worden van de achterliggende collectieve tuinzone afgesloten door middel van haag die tussen de voorziene tuin- en fietsenbergingen wordt aangebracht. In die haag kan 1 poortje worden voorzien per woonst die toegang geeft tot de achterliggende collectieve tuinzone.	De vormgeving en de materialisatie van de afsluiting van de zijperceelsgrens ter hoogte van een terras moet geïntegreerd worden in de architectuur van de gebouwen.
Verhardingen: In de private tuinen kunnen tuinpaden en andere verhardingen worden aangelegd, o.m. om de achterkavelgrens te bereiken. Maximaal 50% van de binnentuin kan worden verhard.	Het verhardingsaandeel moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Alle verhardingen moeten maximaal in waterdoorlatende materialen voorzien worden.

2025_GR_00969 De wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2025041405 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 3 kavels bestemd voor meergezinswoningen, 9 kavels voor eengezinswoningen, het rooien van bomen en aanleg van wegenis - met openbaar onderzoek - Albatrosstraat, Alkstraat, Meeuwstraat en Meulestedekaai, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; 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; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; 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

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

Charly Schutte namens ADELAAR Projects BVBA diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Albatrosstraat ,

Alkstraat , Meeuwstraat en Meulestedekaai kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 3576Z, 3576X, 3684F, 3684A, 3695A, 3695B, 3695C, 3695D, 3699E, 3699F en 3708D. Deze aanvraag werd op 06/05/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 25/06/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag

Beschrijving en ruimtelijke situering

In het noordelijk deel van de Gentse wijk Meulestede, een historisch en deels industrieel gebied langs de rechteroever van het kanaal Gent-Terneuzen, wordt een terrein verkaveld ter realisatie van een nieuw bouwblok. Dit bouwblok wordt duidelijk afgebakend en wordt omsloten door de Albatrosstraat, de New-Orleansstraat, de Meeuwstraat en de Meulestedekaai. De verkaveling voorziet in 12 loten: één groot lot voor een meergezinswoning langs de Meulestedekaai, negen loten voor eengezinswoningen langs de Albatrosstraat, en twee hoekkavels voor kleinschalige meergezinswoningen.

Daarnaast wordt het bestaand openbaar domein rondom heraangelegd en worden de rooilijnen aangepast.

Wegenis en verkeersstatuut

Het project omvat de heraanleg, uitbreiding en wijziging van de gemeenteweg, met ingrepen in delen van de Albatrosstraat, de New-Orleansstraat, de Meeuwstraat en de Meulestedekaai. Door het vastleggen van nieuwe rooilijnen en het overdragen van bijkomende zones aan het openbaar domein, wordt de bestaande wegenis verbreed en aangepast. Het verkeersstatuut van de betrokken straten blijft in essentie behouden.

Ter hoogte van het nieuwe bouwblok is en blijft de Meulestedekaai ontoegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. De herinrichting van dit deel voorziet een optimalisatie van de inrichting voor zacht wegverkeer, met een duidelijke focus op fietsers en voetgangers. Deze ingreep sluit aan bij de bredere visie om de Meulestedekaai uit te bouwen tot een veilige en aantrekkelijke fietsverbinding langs het kanaal Gent-Terneuzen.

Daarnaast wordt de bestaande verharding van de juridisch opgeheven Alkstraat, gelegen tussen de Meeuwstraat en de Meulestedekaai, uitgebroken. Deze zone wordt geïntegreerd in de verkaveling van het aangrenzende private perceel. De opheffing van deze voormalige buurtweg werd eerder formeel goedgekeurd door de gemeenteraad en de deputatie, waardoor de herinrichting juridisch mogelijk is en stedenbouwkundig wordt afgestemd op het nieuwe verkavelingsproject.

Parkeren en openbaar groen

De herinrichting voorziet in parkeervoorzieningen langs de wegenis en de aanleg van nieuwe groenzones. Er worden ook infiltratievoorzieningen geïntegreerd in het ontwerp.

Relatie met andere ontwikkelingen

De geplande wegeniswerken kaderen binnen een private verkaveling.

De uitvoering van de werken gebeurt door de aanvrager en de wegenis met openbaar groen wordt na aanleg kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de Stad.

Procedure

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 juni 2025 tot 29 juli 2025.

Resultaat : geen bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

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.

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

De aanpassing van de wegenis is noodzakelijk om een goede ontsluiting van het bouwblok te garanderen en om de aansluiting op het bestaande stratenpatroon te verzekeren.

Het ontwerp houdt rekening met:

- Verkeersveiligheid: de inrichting is afgestemd op een veilige circulatie voor alle weggebruikers, met duidelijke oversteekplaatsen, voldoende zichtbaarheid en een leesbare weginrichting.
- Mobiliteit en bereikbaarheid: de ontsluiting van de omliggende percelen blijft behouden. De circulatie wordt georganiseerd binnen het bestaande verkeersstatuut.
- Parkeren: er worden parkeervoorzieningen geïntegreerd langs de wegenis, in overeenstemming met de ruimtelijke context en de verwachte parkeerdruk.
- Openbaar groen en waterbeheer: het ontwerp voorziet in de aanleg van groenzones en infiltratievoorzieningen, die bijdragen aan de opvang van hemelwater en de vergroening van het straatbeeld.
- Wegbreedte en inrichting: de breedte van de wegenis wordt aangepast aan de functie van de straat en de gewenste verblijfs- en verkeerskwaliteit. De inrichting is afgestemd op de stedelijke context en zorgt voor een kwalitatieve ontsluiting van de in deze verkaveling geplande nieuwe woonontwikkeling.

Het ontwerp moet op enkele punten nog wat bijgesteld worden wat betreft de technische uitvoering, dit kan via bijzondere voorwaarden in de vergunning worden meegenomen. De wijziging van de gemeenteweg draagt bij aan een samenhangend en toegankelijk lokaal wegennet, met aandacht voor zachte mobiliteit, leefkwaliteit en duurzame inrichting van de publieke ruimte

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):

- VA_VP_207_rooilijnplan-z.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2025041405 - Omschrijving advies.pdf
- BA_Redersplein_P_N_1_Landschapsplan openbaar domein.pdf
- Wyre_Dossier OMV_2025041405 - Verkavelen gronden of bijstelling extern advies omschrijving.pdf
- Advies De Vlaamse Waterweg - omv-2025041405 - Behandeling in eerste aanleg.pdf
- Brandweeradvis_NVDV 071808.005 Meulestedekaai-Meeuwstraat-Albatrosstraat ZN, 9000, Gent.pdf
- Farys_advies Albatrosstraat-Alkstraat-Meeuwstraat-Meulestedekaai Gent.pdf
- Ivago_Dossier OMV_2025041405 - Verkavelen gronden of bijstelling extern advies omschrijving.pdf
- Proximus_Dossier OMV_2025041405 - Verkavelen gronden of bijstelling extern advies omschrijving.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, 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 Albatrosstraat, Alkstraat, Meeuwstraat en Meulestedekaai en kadastraal gekend als afdeling 1 sectie

A nrs. 3576Z, 3576X, 3684F, 3684A, 3695A, 3695B, 3695C, 3695D, 3699E, 3699F en 3708D, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 juli 2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** afgeleverd op 17 juli 2025 onder ref. VK-25-675 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 14 juli 2025, met kenmerk JMS 653860) moeten strikt nageleefd worden.

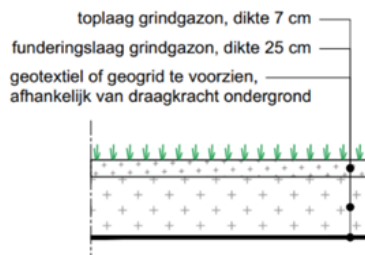
De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 26/06/2025) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Ivago** afgeleverd op 3 september 2025 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 12 augustus 2025 moeten strikt nageleefd worden.

Technische voorwaarden mbt wegenis en openbaar groen

- Er moeten minimaal 10 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers op het nieuw openbaar domein gerealiseerd worden.
- Het grindgazon op de hoek tussen de Meeuwstraat en de Albatrosstraat is af te stemmen en te beperken tot de draaicirkel van de brandweer.
- De boordsteenverlagingen van het bestaande voetpad in de Meeuwstraat ter hoogte van de inrit naar de ondergrondse garage en de brandweerweg zijn uit te voeren binnen het dossier van de omgevingsaanleg door en op kosten van de bouwheer. De oprit wordt beperkt tot een breedte van 6 m ipv de voorziene oprit van 8,3m breed. Het volledige voetpad langs de Meeuwstraat moet door de bouwheer vernieuwd worden in betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat. Dit voetpad wordt doorgetrokken zodat het aansluit op het bestaande voetpad aan de waterzijde in de Meulestedekaai.
- De overstort van de publieke wadi wordt uitgevoerd met een klassieke straatkolk met een betonnen bak type I, deze kolk wordt vlak naast het verharde pad voorzien en omrand met een rij kasseien. De kolk wordt 3 cm onder het laagste niveau van de rand van de wadi aangelegd.
- Alle wegenis (ook het betonnen pad) dient een minimale dwarshelling van 2% te hebben en een maximale dwarshelling van 4%. In tegenstelling tot de plannen dient het pad ook een minimale langshelling van 2 promille te hebben.
- Ter hoogte van alle toegangspaden in de Albatrosstraat dient de bestaande boordsteen van de rijweg verlaagd te worden. Zodat de paden integraal toegankelijk ontsloten zijn van op de bestaande rijbaan.
- De ingetekende parkeerplaatsen in de Meeuwstraat zullen bij een latere heraanleg van de Meeuwstraat hoogstwaarschijnlijk niet behouden worden. Deze kunnen niet in rekening gebracht worden voor het project.
- De toegangspaden naar de woningen in betonstraatstenen dienen afgeboord te worden door een boordsteen ID1 ipv ID2
- Het grindgazon dient aangelegd te worden volgens volgende opbouw:



- De kasseiverharding op het einde van de Albatrosstraat moet afgeboord worden met een boordsteen IA
- De rooiing van twee bomen (*Tilia cordata* ssp.) wordt gecompenseerd door nieuwe aanplant in de toekomstige openbare groenzone. De zones rond de wadi's moeten als maaibare vegetatie worden ingericht, conform het beheer van de infiltratievoorzieningen.

Artikel 3:

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

LASTEN

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.

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.

 Elektronisch ondertekend op
27/11/2025 om 14:13:19 (GMT+01:00)
door
Liesbet Vertriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur, bij delegatie (zie
www.stad.gent/handtekendelegatie)

 Elektronisch ondertekend op
27/11/2025 om 10:20:12 (GMT+01:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2025_GR_00969 - De wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2025041405 K -
Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 3 kavels bestemd voor
meergezinswoningen, 9 kavels voor eengezinswoningen, het rooien van bomen en aanleg van
wegen - met openbaar onderzoek - Albatrosstraat, Alkstraat, Meeuwstraat en Meulestedekaai,
9000 Gent

OPMETINGSPLAN: GENT, 1° Afdeling, sectie A
schaal 1/500

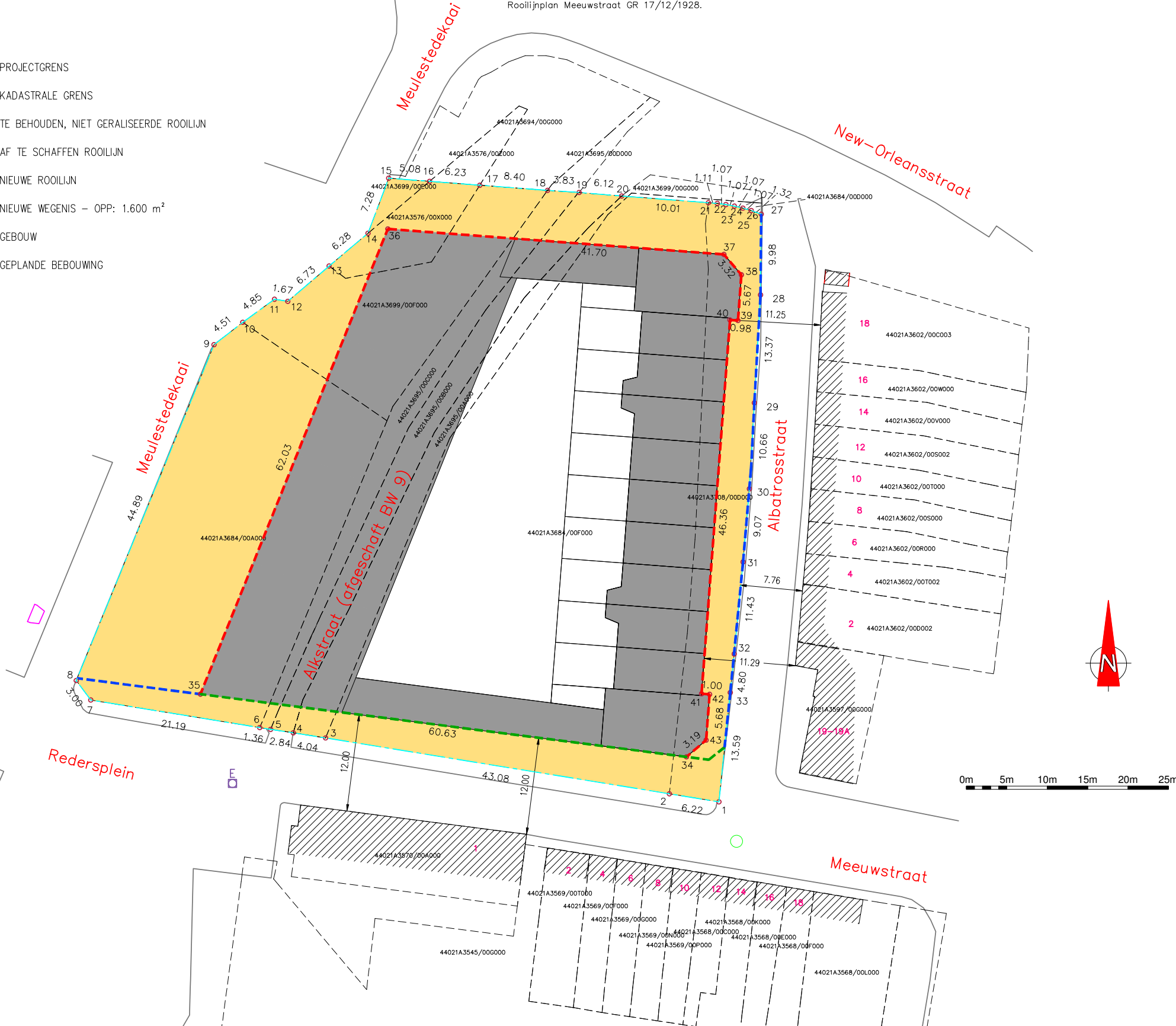
- LEGENDE
- PROJECTGRENS
 - KADASTRALE GRENS
 - TE BEHOUDEN, NIET GERALISEERDE ROOIILIJN
 - AF TE SCHAFFEN ROOIILIJN
 - NIEUWE ROOIILIJN
 - NIEUWE WEGENIS - OPP: 1.600 m²
 - GEBOUW
 - GEPLANEDE BEBOUWING

Beschrijving van de grenzen

1 t.e.m. 6 en 10 t.e.m. 33-1: grens conform plan 44021 10501 opgemaakt dd. 22/04/2022 door landmeter Marijke Brondeel voor Stad Gent.
6 t.e.m. 10: grens conform plan 44021 10297 opgemaakt dd. 22/11/2017 door landmeter Marc Hennau (Ibens) voor Stad Gent.
34 t.e.m. 43: buitenkant gevellijnen van het nieuwbouwproject.

Geraadpleegde plannen

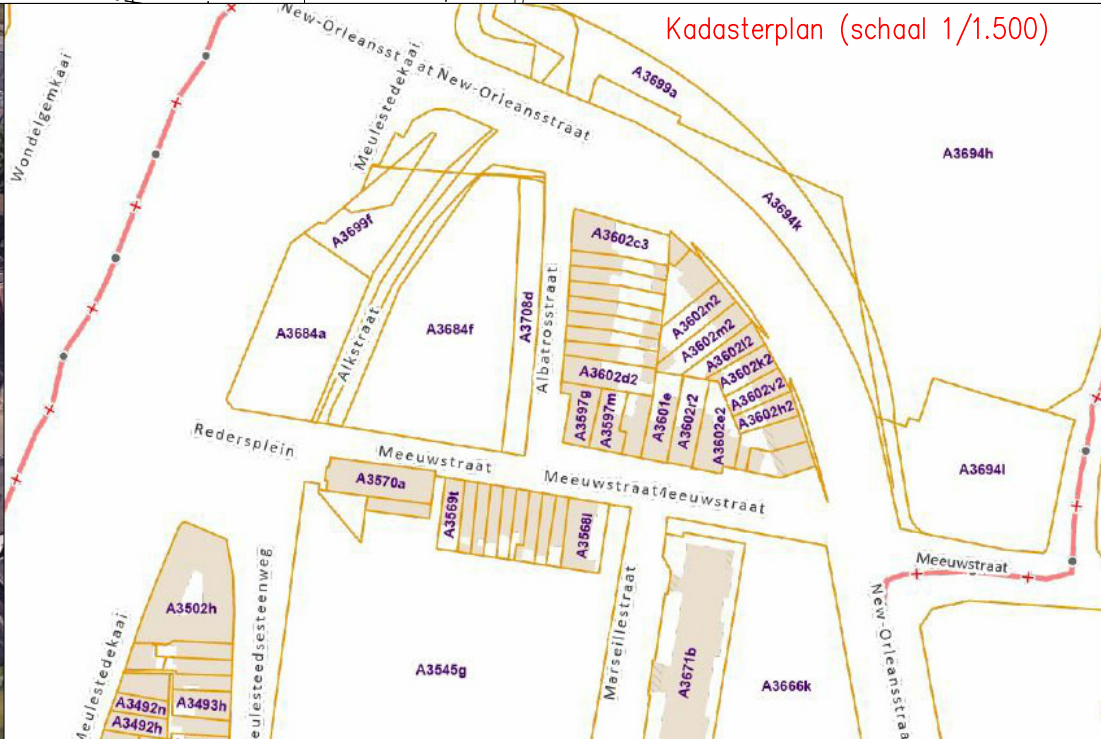
Atlas van de Buurtwegen.
Rooiijlplan Albatrosstraat KB 19/6/1882.
Rooiijlplan Meeuwstraat GR 17/12/1928.



COORDINATENLIJST (Lambert 72)

X	Y
1 105129.83	197660.55
2 105123.70	197661.54
3 105081.17	197668.45
4 105077.19	197669.08
5 105074.37	197669.51
6 105073.03	197669.73
7 105052.12	197673.14
8 105050.33	197675.55
9 105067.37	197717.08
10 105070.93	197719.85
11 105074.85	197722.70
12 105076.50	197722.44
13 105081.61	197726.81
14 105086.42	197730.86
15 105088.98	197737.67
16 105094.04	197737.28
17 105100.25	197736.80
18 105108.63	197736.16
19 105112.45	197735.91
20 105118.55	197735.40
21 105125.53	197734.64
22 105129.63	197734.55
23 105130.70	197734.41
24 105131.75	197734.22
25 105132.80	197733.97
26 105133.83	197733.67
27 105135.07	197733.22
28 105134.98	197723.24
29 105134.22	197709.89
30 105133.60	197699.25
31 105132.82	197690.21
32 105131.73	197678.83
33 105131.24	197674.06
34 105125.62	197668.11
35 105065.69	197673.86
36 105088.88	197731.39
37 105130.45	197728.24
38 105132.62	197725.72
39 105132.19	197720.07
40 105131.21	197720.14
41 105127.69	197673.92
42 105128.68	197673.84
43 105128.25	197668.18

hoekpunten niet gematerialiseerd,
tenzij anders vermeld



ROOI- en INNEMINGSPLAN

ELLIPS
LANDMETERS

Dossiernummer

K173668

Ligging

Meeuwstraat, Alkenstraat, Albatrosstraat
9000 Gent

Opdrachtgever

Adelaar Project bvbv
Brabantdam 37
9000 Gent

Kadaster

Gent, 1° afdeling, sectie A, n° 3684A-3699E-3699F-3695B-3695A-3576X-3684F-3695C-3708D

Datum

28/03/2025

Schaal

1/500

XY-Stelsel

Lambert 72

Z-Stelsel

nvt

Tekenaar

ks

Plannen

1/1

Kenneth Smith

Landmeter-expert, beëdigd door de rechtbank van Eerste Aanleg te Gent
Inschrijvingsnummer op de lijst van titularissen, LAN040640
Bestuurdur bv Kenneth Smith
Maatschappelijke zetel: Hellestraat 6, 9800 Deinze

Ellips Landmeters - Raas Van Gaverestraat 67C - B-9000 Gent - Tel +32 9 330 31 32 - kenneth@ellips.be - www.ellips.be

TABEL GRONDINNEMINGEN

afdeling	Kadastraal:		Gent, 8° afdeling			
	Sectie	perceelsnummer	Naam eigenaar(s)	adres	oppervlakte volgens kadaster in m²	oppervlakte inneming volgens meting in m²
Gent 1	A	3684A-3699E (volledig)- 3699F-3695B- 3695A-3576X- 3684F-3695C- 3708D	Adelaar Properties BVBA (ON 0839.102.656) Brabantdam 37, 9000 Gent	9000 Gent, tussen Meeuwstraat en Albatrosstraat	4.813	1.600

- Een berekening van de meer- of minderwaarde van de gronden is niet van toepassing gelet op de verklaring tot afstand van recht door de eigenaar zoals toegevoegd aan het dossier.
- Er zijn geen nutsleidingen die na wijziging of verplaatsing op private eigendom komen te liggen.

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur

Stad Gent en OCMW Gent

De voorzitter van de gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van
het publiek werd neergelegd van tot

De adjunct-algemeendirecteur

Stad Gent en OCMW Gent

Voor de burgemeester

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur

Stad Gent en OCMW Gent

De voorzitter van de gemeenteraad

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025041405

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_Redersplein_I_BNTV_1_Inplanting.pdf	208BVJg0v1Uffiz1VNFwG==
BA_Redersplein_L_BNTV_1_Legende.pdf	FOME/OIGkJPfA/1lAb1ZRg==
BA_Redersplein_P_B_1_Bestaand bovengronds.pdf	T4l+4Zm+zNGpgzdVVlftLg==
BA_Redersplein_P_B_2_Bestaand ondergronds.pdf	uW2ITsJmn3YLLaxJYVOozw==
BA_Redersplein_P_N_1_Landschapsplan openbaar domein.pdf	lxnjhrqQHllwYamrlinwaw==
BA_Redersplein_P_N_2_Landschapsplan privaat domein.pdf	DKk2k9n4CWWCSHjXlw0xCQ==
BA_Redersplein_P_N_3_Maten en niveaus.pdf	4Lj6FdXiZftg2gk42mVkpW==
BA_Redersplein_P_N_4_Principes waterhuishouding.pdf	bGAHDkH3N8BStFvrZsBmJQ==
BA_Redersplein_P_N_5_Riolering en nutsvoorzieningen.pdf	0N4mWy3DaAj1M4Rm4zdl1w==
BA_Redersplein_P_N_6_Oppervlakte openbaar groen.pdf	XTAAkE6x8TzvKdpITUMZ4A==
BA_Redersplein_P_N_7_Beplantingsstrategie openbaar domein.pdf	IYH6pOh9X8oyaJO3IK6lcQ==
BA_Redersplein_PRD_BNTV_1_Dwarsprofielen 1 t.e.m. 3.pdf	BSzmiV9hqHOlekbAoMil9A==
BA_Redersplein_PRD_BNTV_2_Dwarsprofielen 4 t.e.m. 6.pdf	3vRt9FqgCE/QMUbrbRdzZw==
BA_Redersplein_PRL_BNTV_1_Langprofielen.pdf	tnH6lqeyXLhILZubRfMJJw==

BA_Redersplein_PRL_BNTV_1_Langsp ielen.pdf	DW2nbj8cGp1qP04SSZHoaw==
VA_VP_207_rooilijnplan.pdf	J01voaD5hLH7YzRyGEnSg==
VA_VP_208_rooilijn innemingsplan.pdf	8IpUBp9ITVoTMFAVE8AzrA==
VA_VP_B_201_plan bestaande toestand.pdf	zbBtZafmp+Zxn xv3cwC/AA==
VA_VP_L_200_legende.pdf	pof8Uhb1sTbLuRGa2P9ZYw==
VA_VP_N_202_plan nieuwe toestand.pdf	cPo0ZPbx+7iU/+BPL8aBeg==