



2026_CBS_00058 OMV_2025021307 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 19 woonunits met een ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen, de exploitatie van 19 warmtepompen en het aanleggen van een woonerf/fietspad op openbaar domein na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Johannes Hartmannlaan, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ALBAT & PARTNERS NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1114 bus 201, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025021307) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juli 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning met 19 woonunits met een ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen, de exploitatie van 19 warmtepompen en het aanleggen

van een woonerf/fietspad op openbaar domein na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen

- Adres: Johannes Hartmannlaan 50 en 52, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 583R3, 583K en 1240A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 september 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Omgeving & Perceel

Het perceel uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Johannes Hartmannlaan in het noorden en Duivestaartstraat in het oosten in de wijk 'Sint-Amandsberg'. De omgeving bestaat voornamelijk uit open en halfopen residentiële bebouwing, opgebouwd uit 1 en 2 bouwlagen met een hellend dak.

Het perceel is braakliggend, heeft een totale oppervlakte van ca. 5.600m² met een breedte van 53,14m aan de voorzijde, 66,7m aan de achterzijde en met een diepte van 100m op de linker perceelsgrens en 89,75m op de rechter perceelsgrens.

Er wordt op het plan een bouwzone van 1.500m² afgebakend, met een breedte tussen 46,25m en 49,2m en een diepte van 32,4m. Deze is voorzien op 9,75m van de voorste perceelsgrens en 10m van de rechter perceelsgrens. Ter hoogte van de Duivestaartstraat wordt een strook van 708m² van het perceel overgedragen naar het openbaar domein. Dit wordt verder beschreven onder 'Openbaar Domein'.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 19 woonunits met een ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen, de exploitatie van 19 warmtepompen en het aanleggen van een woonerf/fietspad op openbaar domein na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen.

PRIVAAT

Sloop

Er zijn op het perceel 2 kleine serreconstructies van 10,7m² en 17,8m² aanwezig binnen de bouwzone. De serres worden gesloopt.

Rooien van bomen

In functie van de bouwwerken worden 16 bomen gerooid:

- 5 bomen in functie van het toegankelijk maken van het perceel (oprit)
- 3 bomen in functie van het verplaatsen van het fietspad
- 8 bomen in functie van het realiseren van de nieuwbouw

De te rooien bomen worden in huidige aanvraag gecompenseerd op eigen terrein in de gemeenschappelijke tuinzone.

Morfologie & Materialisatie

Er wordt op het perceel een vrijstaand gebouw voorzien. Dit gebouw bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen met een onder 50 graden teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met plat dak. Het bestaande maaiveld is 45cm onder de nulpas van het gebouw gelegen en het nieuwe maaiveld op 30cm onder de nulpas, beide gemeten op de rooilijn langsheen de Johannes Hartmannlaan. Alle hoogtes worden gemeten vanaf het nieuwe maaiveldniveau op de rooilijn.

De kroonlijsthoogte bedraagt +9,95m en de totale hoogte +13,2m. De bouwdiepte bedraagt 23,2m met een breedte van 36m. Op de gelijkvloerse verdieping wordt aan de voorgevel, op de linkerhoek een uitsparing voorzien van 16,6m breed en 5,8m diep in functie van de toegang tot het gebouw en de parkeerlift. De bovenliggende verdiepingen zijn voorzien als overkraging boven deze uitsparing. De 4^{de} teruggetrokken bouwlaag heeft een breedte van 30,6m en diepte van 16,5m. De vormgeving van de voor- en achtergevel bestaat uit 3 traveeën met een driehoekige structuur. Aan de achterzijde van het gebouw, grenzend aan de tuinzone worden er terrassen voorzien. Per travée worden er telkens 2 terrassen voorzien met een breedte van 6m en een diepte tussen 1,2m en 4,4m.

Het gebouw wordt vormgegeven met een driehoekige structuur aan de voor- en achtergevel afgewerkt met pleisterwerk in een grijze betonlook en het hoofdvolume wordt voorzien van een gevelsteen in een groengrijze kleur met schrijnwerk in bruingrijze aluminium.

Programma

Het beoogde programma betreft een meergezinswoning met 19 entiteiten. Het gebouw wordt als volgt ingedeeld:

Kelder

Het gebouw wordt integraal onderkelderd in functie van een parkeergarage met 19 autostaanplaatsen waarvan 2 voor mindervaliden. Er worden in de kelder 5 fietsstalplaatsen voorzien. Verder is de kelder voorzien van privative bergingen en technische berging. De kelder is toegankelijk via een autolift met bijhorende trappenhal alsook vanuit 1 gemeenschappelijke trappenkern links en 3 liften.

Gelijkvloerse verdieping

Het gelijkvloers is voorzien van de gemeenschappelijke inkom links in het gebouw. Deze biedt toegang tot 3 afzonderlijke trappenhallen en liften naar zowel de kelder als bovenliggende verdiepingen. Er zijn op deze verdieping 3 appartementen aanwezig:

- 2-slaapkamerappartement van 85,7m² NVO en een terras van 12,1m²
- 2-slaapkamerappartement van 93,9m² NVO en een terras van 20,7m²
- 2-slaapkamerappartement van 77,3m² NVO en een terras van 21,5m²

Op de rechterhoek van het gebouw is de gemeenschappelijke fietsenstalling aanwezig, verdeeld over 2 ruimtes van 24 fietsstalplaatsen (18 hoog-laag en 6 hangfietsen) en 33 fietsstalplaatsen (10 hoog-laag, 16 dubbel-hoog en 7 buitenmaats). Links van de gemeenschappelijke inkom worden er 4 fietsstalplaatsen voor bezoekers voorzien en rechts een gemeenschappelijke afvalberging.

Eerste & tweede verdieping

Zowel de eerste als tweede verdieping kennen dezelfde planopbouw. Per gemeenschappelijke circulatiekoker zijn er per verdieping 2 entiteiten bereikbaar. Er zijn per verdieping 6 entiteiten aanwezig (12 in totaal), bestaande uit volgende per verdieping:

- 3-slaapkamerappartement van 93,8m² NVO en een terras van 11,2m²
- 2-slaapkamerappartement van 78,6m² NVO en een terras van 10,9m²
- 2-slaapkamerappartement van 85,9m² NVO en een terras van 10,9m²
- 2-slaapkamerappartement van 85,7m² NVO en een terras van 10,9m²
- 2-slaapkamerappartement van 78,5m² NVO en een terras van 10,9m²
- 3-slaapkamerappartement van 93,85m² NVO en een terras van 11,2m²

Derde verdieping

De derde verdieping betreft de onder 50 graden teruggetrokken bouwlaag en is voorzien van 4 entiteiten:

- 3-slaapkamerappartement van 111,85m² NVO en een terras van 43,4m²
- 1-slaapkamerappartement van 67,7m² NVO en een terras van 16m²
- 1-slaapkamerappartement van 67,5m² NVO en een terras van 16m²
- 3-slaapkamerappartement van 112m² NVO en een terras van 43,5m²

Het uiteindelijke programma bestaat uit 19 entiteiten:

- 2x 1-slaapkamerappartement (10,5%)
- 11x 2-slaapkamerappartement (58%)
- 6x 3-slaapkamerappartement (31,5%)

De gemiddelde vloeroppervlakte bedraagt 86,77m² Netto Vloeroppervlakte (NVO).

Riolering

Er wordt een integraal nieuw en gescheiden afvoerstelsel voorzien. Deze is voorzien van een septische put van 15.000 liter, gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 55.000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening (24m² / 7.000 liter).

Mobiliteit

Het perceel uit de aanvraag is gelegen binnen de groene zone volgens de parkeerrichtlijnen. Het gaat om een louter residentieel programma met 19 entiteiten. De aanvraag voorziet 19 autostaanplaatsen en 62 fietsparkeerplaatsen met bijkomend 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Omgevingsaanleg

De zone binnen de aangeduide bouwzone tussen de voorste perceelsgrens en het gebouw wordt voorzien van bijkomende verharding in functie van circulatieruimte voor fiets- en autoverkeer alsook opstelplaats voor de brandweer. Deze bestaat uit volgende:

- 116m² in kasseien voor de in- en uitrit naar de ondergrondse parkeergarage
- 226m² in siergrind en grasdallen in functie van de brandweg en hierbij horende draaizones alsook als toegang tot de fietsenstalling
- 17,7m² in siergrind voor de fietsstalplaatsen voor de bezoekers

Het overige deel van het perceel dat niet aangeduid wordt als bouwzone, wordt voorzien als gemeenschappelijke tuinzone met een gemeenschappelijk bijgebouw. Hier wordt er vanuit de gemeenschappelijk inkom, die ook toegang biedt tot de achtergevel en de tuinzone, een

siergrindpad van 102m² voorzien als toegang tot het gemeenschappelijke bijgebouw. Dit gebouw is een cirkelvormig gebouw van 40m². Dit gebouw heeft een diameter van 7,1m en een totale hoogte van 2,75m en een schouwelement als hoogteaccent tot een hoogte van 4,2m (gemeten vanaf de nulpas). Het bijgebouw is op 23,55m van de linker perceelsgrens en 12,58m van de achterste perceelsgrens voorzien. Naast het bijgebouw wordt er een cirkelvormig terras van 20,8m voorzien uit uitgewassen beton.

Tussen het hoofd- en bijgebouw wordt de bovengrondse infiltratievoorziening voorzien.

OPENBAAR DOMEIN

In bestaande toestand is er geen (vlotte) toegang tot het perceel voor zowel voet-, fiets- of autoverkeer. Er is vanaf de Johannes Hartmannlaan een wandel- en fietspad (Duivestaartstraat) uit grind aanwezig met een breedte tussen 1m en 1,3m, dat toegang biedt tot het Rozenbroekenpark alsook de achterliggende Kriekerijstraat. Het publiek toegankelijk pad is deels gelegen op het privaat perceel van de aanvraag.

Het ontwerp voorziet zowel een aanpassing van de Johannes Hartmannlaan ter hoogte van de ontsluiting van dit private perceel, als het plaatselijk verleggen van het fiets- en wandelpad dat toegang geeft naar het Rozenbroekenpark. Het deel openbaar domein dat zal dienen als toegang tot de site wordt heraangelegd als woonerf op kosten van de bouwheer. Hierbij wordt de breedte van de verharding van het woonerf beperkt tot 4m waarbij het aanwezig voet- en fietspad alsook autoverkeer geïntegreerd wordt binnen deze verharding. Het na heraanleg onverharde gedeelte wordt aangelegd als groenzone met een bovengrondse infiltratievoorziening in functie van de afwatering van de verharde zone.

Daarnaast wordt ook een nieuw stuk openbaar domein voorzien. Er wordt een deel van het private domein overgedragen naar het openbaar domein van de Stad zodat het wandel- en fietspad volledig op openbaar domein komt te liggen. Op de kop wordt het fietspad opgeschoven richting park, het heeft een breedte van 2,03m en sluit verderop aan op het bestaande fietspad. In functie van die verplaatsing en een groene inkleding ervan, wordt ook de bestaande houtkant aan de linkerzijde van het perceel overgedragen als openbare groenzone. Het gaat in totaal om een strook aan de linkerzijde van het perceel met een oppervlakte van 708m². Deze zone wordt voorzien als groene buffer tussen het project en het wandel- en fietspad.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 19 geothermische warmtepompen (19x3kw) klasse 3 Nieuw	57 kW

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 25 oktober 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend in functie van het doorvoeren van wijzigingen aan het aangeleverd rooilijnenplan. Op 27 oktober 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard gezien dit rooilijnenplan tegemoet kwam aan de eerder meegegeven opmerkingen.

Verder werden er geen wijzigingen aan de aanvraag voorzien. Dit wijzigingsverzoek houdt geen termijnverlenging in.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (Integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

4.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 24 september 2025 onder ref. 071612-005/MLE/2025:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie integraal advies op het omgevingsloket)

Bijzondere aandachtspunten

Om de bijkomende ontwikkeling op de doodlopende Duivestaartstraat (Johannes Hartmannlaan) te kunnen toelaten, is de doorgang naar de Victor Braeckmanlaan noodzakelijk voor de brandweer. De aanpassingen aan het openbaar domein zoals doorgegeven in de mail van 27.01.2025 moeten worden uitgevoerd. (zie bijlage 1)

- aanpassen van de paaltjes ter hoogte van de doorgang naar de Victor Braeckmanlaan
- aanpassen verkeersborden
- bij snoeien van de bomen

De deur van het lokaal voor de pompgroep van de sprinklers moet een EI1 60 hebben ipv een EI1 30.

4.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 30 september 2025 onder ref: AD-25-933

Drinkwater

De aanvraag betreft (1) het slopen van de bestaande bebouwing (2 serres); (2) het rooien van 16 bomen, (3) het nieuw bouwen van een meergezinswoning met 19 woonunits, ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen; en (4) het aanleggen van een woonerf/fietspad. De enige ontsluiting van het project dient te gebeuren via de Johannes Hartmannlaan. Na overleg met de betrokken diensten van de stad Gent werd besloten dat het gedeelte van het openbaar domein aan de ingang van het project dient ingericht te worden als woonerf ten kosten van de bouwheer. De aanleg van het woonerf maakt deel uit van deze aanvraag. In de kelder verdieping wordt een tellerlokaal voor water voorzien (19 teller appartement + 1 x teller gemene delen + 1 x teller brandleiding).

Om de meergezinswoning met 19 woonunits aan te sluiten op het bestaand drinkwaterdistributienet en het in deze verkaveling als private woonerf wordt bekeken (mits de woonerf afgesloten wordt met een poort) is het onderstaande van toepassing:

De wegenis/toegang en buitenruimte van de verkaveling/woonproject wordt niet overgedragen naar het openbaar domein. Op de grens van het openbaar met het private domein en op het private domein zal een toegankelijke meterput worden voorzien voor de plaatsing van een hoofdwatmeter. De eigendomstitel van de drinkwaterdistributieleiding en aftakkingen op het private domein blijft in private handen.

De aanliggende woonegelegenheden worden individueel bemeterd. De watermeters zijn eigendom van Farys. De private installaties moeten cfr. het Algemeen en Bijzonder Waterverkoopreglement worden gekeurd.

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

Het private woonerf kan aangesloten worden (deel tot ingang poort waar een toegankelijke meterput moet worden voorzien) d.m.v. een verlengde aansluiting vanuit de Johannes Hartmannlaan.

We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een meergezinswoning met 19 woonunits, ondergrondse parking en paviljoen, de exploitatie van 19 warmtepompen en het aanleggen van een woonerf/ fietspad op openbaar domein, alsook het rooien van bomen. Ons advies is gunstig.

Riolering

De aanvraag betreft een bouwaanvraag, met afstand van een beperkt deel 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:

- verbouwing/nieuwbouw: herbruik bestaande aansluiting
- aansluiting per lot op de bestaande riolering
- andere: nieuwe openbare toegangsweg naar privaat gedeelte
- in de straat ligt een gemengd stelsel.
- op het privaat domein ligt een openbare riolering

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”)

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").

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft de bouwaanvraag van een meersgezinswoning met 19 wooneenheden, boven een ondergronds parking welke enkel toegankelijk is via een autolift.

De enige ontsluiting tot de site is via de Johannes Hartmannlaan. Het gedeelte openbaar domein wordt ingericht als woonerf. Tevens wordt een deel van privaat afgestaan naar openbaar domein voor een vlotte fietsverbinding. Onder dit deel ligt een collector van Aquafin, die zo in openbaar domein komt te liggen.

De aanvraag voorziet een wijziging van de rooilijn, maar dit heeft geen invloed op het hemelwaterverhaal (GSVH 2023). Volgens de ingediende documenten voorziet de aanvrager gaan aansluiting van privaat regenwater naar openbaar domein

Advies op de bouwaanvraag van de gebouwen

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Nota – verklarende nota

In hoofdstuk 8 "toetsing van de regelgeving waterhuishouding en riolering" wordt melding gemaakt van "Aquario". Dit is al een tijdje "Farys"

Volgens de nota passeert heden een openbare riolering. Na overdracht van een gedeelte van her perceel ifv groenlast zal deze riolering volledig op openbaar domein komen te liggen. Deze tekst slaat op de collector van Aquafin.

Er ligt ook nog een riolering welke van Farys is. Deze dient te worden opgebroken tot de grens openbaar/privaat in kader van technisch dossier openbaar domein.

Een duidelijke hydraulische nota ontbreekt in dossier. Enkel het hemelwaterformulier op omgevingsloket is ingevuld. Er is zelfs geen hemelwaterformulier cfr stad Gent ingediend.

Plan met inplanting / verhardingen

Op het inplantingsplan worden verschillende materialen voorzien voor toegang tot de meersgezinswoning zoals waterdoorlatende verharding kasseien (116.10 m^2) en waterdoorlatend verharding siergrind ($17.7\text{ m}^2 + 97.40\text{ m}^2 = 115.10\text{ m}^2$). Daarnaast is ook nog verharding voorzien in grasdallen ($56.3\text{ m}^2 + 72.2\text{ m}^2 = 125.50\text{ m}^2$) nodig voor de brandweg. Ook in de tuin wordt verharding voorzien namelijk 102 m^2 siergrind en 20.8 m^2 uitgewassen beton.

Er zijn onvoldoende hoogtepeilen vermeld zodat niet duidelijk is of deze verharding vlak wordt aangelegd, of afstroomt in aangelegen groenzone.

Bij de berekening van aangesloten verharding in hemelwaterformulier is er sprake van 125.65 m^2 nieuwe verharding die meegeteld wordt voor de berekening van de nodige private infiltratievoorziening, welke achteraan het gebouw gelegen is.

Het is onduidelijk over welke oppervlakte dit gaat. Dit dient dan ook verduidelijkt te worden dmv een afstromingsplan verhardingen. Als een oppervlakte niet aansluit op de infiltratievoorziening dient deze niet meegeteld te worden.

Rioleringsplan:

Algemeen

Het inplantingsplan van de ontwikkeling stemt niet volledig overeen met rioleringsplan van het gebouw. Op dit rioleringsplan wordt immers vermeld: "DWA-aansluiting aan te sluiten op de openbare riolering overeenkomstig de vigerende richtlijnen. De aannemer vergewist zich van de plaats waar er aangesloten zal worden en past zijn circuit hiernaar aan"

Gezien de uitbraak van riolering en wijziging grens privaat/openbaar dienen rioleringsplan gebouw en inplantingsplan op elkaar worden afgestemd.

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

- *maaiveldpeilen rondom rond de wadi*
- *lengte van de wadi op bodemniveau*
- *breedte van de wadi op bodemniveau*
- *lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau*
- *breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau*
- *helling talud*

Algemeen: geen afmetingen is geen controle.

Op grondplan staat: diepte van de wadi 30cm. Volgens de dwarsdoorsnede is dit niet correct. Er wordt een maaiveldpeil vermeld van 6.90 mTAW

Maaiveldpeil rechts van de wadi begraat 6.90 mTAW. De blauwe lijn bedraagt 6.80 mTAW. Tov van deze lijn wordt een diepte vermeld voor de wadi van 0.50m, dus de totale diepte van de wadi is 0.60m.

De wadi zelf een overstort niveau (overloop) op 0.30m tov bodempeil van de wadi. Ook de instroom naar de wadi heeft hetzelfde peil van peil van de overloop.

Dus concreet: de diepte van de wadi is 0.60m, de vulhoogte (infiltratievolume van de wadi) is 0.30m. Gelieve te verduidelijk hoeveel het volume van de wadi bedraagt.

Volgens doorsnede wordt een overloop voorzien, maar er is geen aansluiting naar openbare riolering volgend de grondplan riolering.

Op het inplantingsplan wordt voor de wadi vermeld: "min 24m² - min 7 000 L (30cm diep), terwijl op rioleringsplan vermeld wordt" wadi 16m² - 6400 L en 30cm diep)

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

De dimensionering van de septische putten volgens bestaande richtlijnen, ontbreken op de plannen. Het is onduidelijk of septische put van 15 000 L voldoet.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Op 18/11/2024 zijn sonderingen uitgevoerd op het terrein. Op dat moment zijn grondwaterstanden gemeten op een diepte van 0.80m (onduidelijk tov welk niveau)

Er is toen ook een peilbuis geplaatst ter hoogte van de toekomstige infiltratievoorziening. Op 25/11/24 is een nieuwe meting gedaan waarbij een grondwaterstand van – 0.57m tov niveau 0.00 is gemeten. Het is onduidelijk wat niveau 0.00m is in mTAW

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

Het is onduidelijk wat het grondwaterpeil nu echt bedraagt. Op doorsnede van de wadi wordt 6.02 mTAW vermeld. Gelieve te verduidelijken hoe dit bepaald is.

Bijkomend zijn er onvoldoende gegevens om een correct peil te kennen, gezien de ontbrekende metingen in de winterperiode.

Infiltratie:

Volgens de nota zouden 2 soorten infiltratieproeven uitgevoerd zijn. Enerzijds dubbele ringmethode en anderzijds porchet methode

Dubbele ringmethode door Verbeke diepsonderingen: er worden zeer hoge infiltratiecapaciteiten gemeten. Het is echter niet duidelijk hoe de proef is uitgevoerd: is er voldoende voorverzadigd volgens de richtlijnen? Dit is niet vermeld. Op basis van de metingen is ook de proef zelf niet voldoende lang uitgevoerd. Metingen lijken nog niet constant te zijn. Hoe is het gemiddelde bepaald: over alle metingen of enkel de laatste metingen.

Bijlage 4 infiltratieproeven uitgevoerd door ABO in maart 2025: er worden zeer hoge infiltratiecapaciteiten gemeten. Het is echter niet duidelijk hoe de proef is uitgevoerd: is er voldoende voorverzadigd volgens de richtlijnen? Dit is niet vermeld. Op basis van de metingen van de proef lijken deze resultaten stabiel en aanvaardbaar.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

Enkel het hemelwaterformulier op het omgevingsloket is ingevuld. Hierbij zijn enkele onduidelijkheden.

Voor de aansluitingen van de verharding wordt rekening gehouden met 125m², maar het is niet duidelijk over welke verharding het gaat. Dit dient verduidelijk te worden.

Op de plannen is melding van afvoer groendak, welke wordt aangesloten op de infiltratievoorziening, maar dit komt niet voor in de berekening. Dus dit klopt niet

Inzake herbruik worden maar 15 wooneenheden van de 19 wooneenheden aangesloten. Het herbruik ontbreekt op de plannen

Sirioberekening:

Men voorziet geen overloop naar openbaar domein en men berekent de wadi enkel op basis van de GSVH2023. Dit is niet correct.

Tevens zijn er tegenstrijdigheden in plannen en berekening.

Indien geen overloop naar openbaar domein wordt voorzien, moet worden aangetoond dat de wadi voldoet voor een T100. Dit kan aangetoond worden dmv lange termijn berekening.

Farys vraagt steeds een beschrijving van de opmaak van de sirio met verduidelijking van aannames, gebruik van veiligheidscoëfficiënten, aangesloten oppervlakten,, Dit dient te worden toegevoegd aan dossier.

Advies op toekomstig openbaar domein

Algemeen: voor toekomstig openbaar domein dienen aparte uitvoeringsplannen te worden opgemaakt in een technisch dossier.

Plan met wegenisontwerp:

Op plan bestaande toestand ontbreken deels de bestaande riolering. Dit dient verder aangevuld te worden

Op het wegenisontwerp is duidelijk welke verhardingen er worden aangelegd. De afwatering van de openbare verharding stroomt af naar een openbare wadi.

Het ingediend dossier is cfr bespreking wegendienst, maar de berekening van de wadi ontbreekt.

Rioleringsplan:

Algemeen

Gezien het toekomstig openbaar domein zo beperkt is, kan in dit dossier worden afgeweken van een openbare infiltratievoorziening volgens geldende richtlijnen.

Op het plan geplande toestand ontbreekt de opbraak van de openbare riolering op privaat domein. Ter hoogte van de grens privaat/openbaar moet een inspectie put voorzien worden zodat duidelijk is dat er geen openbare riolering op privaat domein gelegen is.

De bouwaanvraag dient te worden aangesloten dmv een DWA en RWA-huisaansluiting. Hiertoe dienen de nodige putjes te worden opgenomen in het dossier.

Gezien een poort wordt voorzien moeten de huisaansluitputjes op toekomstig openbaar domein worden voorzien.

Alle gegevens inzake deze wadi ontbreken in het dossier: aangesloten verharding (volgende peilen van de wegenis vermelden zodat duidelijk is dat deze volledig kan afstromen naar deze wadi), lengte van de wadi, infiltratievolume van de wadi, infiltratieoppervlakte van de wadi. Het is onduidelijk op basis van welke gegevens deze wadi gedimensioneerd is.

Gezien er geen overstort wordt voorzien moet worden aangetoond dmv lange termijn berekening dat deze voldoet voor T100 of aantoon dat er geen wateroverlast ontstaat op de straat.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

De metingen zijn enkel voorzien binnen privaat gedeelte

Infiltratie:

Metingen zijn enkel voorzien binnen privaat domein

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

Het is onduidelijk op basis van welke gegevens de wadi is gedimensioneerd. Dit dient te worden verduidelijkt in nog aan te leveren technisch dossier openbaar domein

Sirioberekening:

Deze dient nog te worden toegevoegd in technisch dossier.

Farys vraagt steeds een beschrijving van de opmaak van de sirio met verduidelijking van aannames, gebruik van veiligheidscoëfficiënten, aangesloten oppervlakten,

Noch de wegendienst noch de groendienst kunnen sirio modellen openen, dus een duidelijk overzicht in de hydraulische nota is een noodzaak.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd voor private ontwikkeling

- De plannen "rioleringsplan gebouw" en "inplantingsplan" dienen te worden afgestemd op elkaar inzake grootte van de wadi.*

- Aanduiding van herbruik op de plannen cfr berekening hemelwaterformulier
- Verduidelijking van afstroom van de verhardingen en welke wel of niet aansluiten op de private infiltratievoorziening
- Aanpassing van de berekening van de private infiltratievoorziening volgens aangesloten oppervlakten
- Verduidelijking van de overloop of deze wel of niet zal voorzien worden, en aanpassing van rioleringsplan en inplantingsplan volgens aanname
- Verduidelijking berekening T100 indien geen overloop voorzien wordt.
- Een aangepast hemelwaterformulier/hydraulische nota volgens bovenstaande opmerkingen is nog noodzakelijke voor definitieve goedkeuring van rioleringsontwerp privaat.

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

- Uitbraak openbare riolering tot grens openbaar/privaat
- Aanduiding van huisaansluitingen / huisaansluitputjes volgens bijzonder waterverkoop reglement van Farys.
- 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. Gelieve een aangepast dossier over te maken voor de start van de werken.

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,...),
- werkverslagen/ proefverslagen,
- camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

Tijdens de uitvoering van de werken:

- Alle zones waar toekomstige infiltratievoorzieningen worden voorzien, moeten afgezet worden tijdens de uitvoering van de bouwwerken zodat de infiltratiecapaciteit behouden blijft
- Opmaak van een werfinrichtingsplan is dan ook noodzakelijk

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.-

4.3. Proximus

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 12 september 2025 onder ref.

JMS 659952

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

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

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

4.4. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 10 september 2025 onder ref. 5000109577:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit.

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

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

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

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is.

Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

4.5. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 4 september 2025:

Netuitbreiding nodig:

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

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

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

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

Wyre => Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen - 015/89 91 10 - cbs@wyre.be

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

4.6. VMM

Geen advies gemeld op 4 september 2025:

De VMM - kern Beheer en Investerings Waterlopen is ikv de Watertoets geen bevoegde adviesinstantie voor dit dossier.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het achterste deel van het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Sint Baafskouter', goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als zone voor koeren en tuinen. De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

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

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgend voorschrift van dit RUP:

Integratie van gebouwen in de omgeving – Daken en dakverdiepen;

[...] Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximum hoogte van 3m. Er is maar één functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.

Toetsing:

De teruggetrokken dakverdieping heeft een totale hoogte van 3,3m, wat een afwijking van 30cm betreft op de maximale bouwhoogte van 3m.

*Overeenkomstig **artikel 4.4.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen er na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

De aanvrager maakt expliciet gebruik van bovenstaand vermeld artikel en heeft een grondige motivatie aangeleverd.

De gevraagde afwijkingen op het voorschrift van het RUP zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:

Voor elke bouwlaag wordt er een binnenmaat tussen 2,55m en 2,65m gehanteerd om zo een voldoende vrije hoogte te bekomen, wat iets meer is dan het minimum van 2,5m dat opgelegd wordt in het ABR bij nieuwbouw. Deze meerhoogte draagt bij aan een verhoogde woonkwaliteit zonder een negatieve impact te hebben op de omgeving. Het gebouw blijft hier op minstens 10m afstand van de perceelsgrenzen en is op minstens 23m van het dichtstbijzijnde gebouw aan de Johannes Hartmannlaan voorzien. Ook wordt ten opzichte van de bestaande bewoning een dense groenbuffer met een breedte van 10m voorzien in de zone tussen het gebouw en de aanpalende percelen waardoor deze beperkte meerhoogte nauwelijks waarneembaar zal zijn en dus ook geen negatieve impact zal hebben op de omgeving. De afwijking op de bouwhoogte van de bovenste bouwlaag kan als beperkt beschouwd worden (max 10%) en bedraagt slechts 30cm op een totale hoogte van 3m.

Verder is de meerhoogte gezien de huidige energetische normen, de benodigde vloer- en

dakopbouw noodzakelijk om te kunnen voldoen zonder een afbreuk te doen aan de minimale vereiste inzake woonkwaliteit. De beperkte afwijking doet verder geen afbreuk aan de essentie van het betrokken voorschrift en is ruimtelijk inpasbaar.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel braakliggend.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt er een nieuwbouw meergezinswoning voorzien op een braakliggende grond. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 786m² voor het hoofdgebouw. Er wordt 217,3m² als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m² voorzien en rechtsreeks aangesloten op de bovengrondse infiltratievoorziening. Het bijgebouw wordt ook rechtstreeks aangesloten op de bovengrondse infiltratievoorziening. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 568,7m², wat resulteert in de verplichting om een hemelwaterput met een capaciteit van 56.870 liter te moeten voorzien. De aanvraag voorziet gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 55.000 liter, waardoor deze net niet voldoet. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 786m² voor het hoofdgebouw en 40m² voor het bijgebouw. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 217,3m², waarvan slechts 108,65m² in rekening gebracht moet worden.

Per aangesloten entiteit met hergebruik mag de afwateren oppervlakte met 30m² verminderd worden. Volgens de aangeleverde plannen worden er 15 entiteiten aangesloten, waardoor er 450m² in vermindering gebracht kan worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 267,35m².

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **21,4m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **8.823 l**. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht. In huidige aanvraag wordt 217,3m² als groendak met bufferend vermogen van 50l/m² voorzien.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Er is geen negatieve impact op de waterkwaliteit door dit project.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Er is geen bezwaar tegen de bouwaanvraag. Er worden voldoende nieuwe bomen heraangeplant (meer dan er worden gerooid). Een grondige natuurtoets is uitgevoerd (ABO juli 2025). Gezien de aanwezigheid van kwetsbare bosvegetatie, dienen de wijze van uitvoering van de nodige bemaling uitgevoerd te worden conform de beschrijving in de natuurtoets (2.1 Bemaling) en de aanbevelingen zoals beschreven bij de punten 5.3 Wijziging grondwaterstand en 7 Milderende maatregelen effectief worden uitgevoerd. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag **mits voorwaarden** de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

9. 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 17 december 2025. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 september 2025 tot en met 10 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **12 bezwaarschriften** en **1 petitielijst (ondertekend door 44 personen)** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Strijdig met het RUP

Het RUP laat meergezinswoningen enkel toe aan de straatzijde terwijl het gebouw uit huidige aanvraag volledig in tweede bouworde gelegen is achter de bestaande bebouwing van de Johannes Hartmannlaan. Dergelijke inplanting op het perceel is zowel ruimtelijk niet wenselijk als juridisch onaanvaardbaar volgens de geldende voorschriften.

Volgens de voorschriften zijn maximaal 3 bouwlagen toegestaan. De aanvrager voorziet echter 4 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag een teruggetrokken dakverdieping is met een hoogte van 3,3m, die ook als functionele bouwlaag wordt ingericht. Zowel het aantal bouwlagen als de gewenste bouwhoogte zijn strijdig met het RUP. Dit is in strijd met artikel 4.4.1, §1 van de VCRO, dat afwijkingen op het aantal bouwlagen expliciet uitsluit. De poging van de aanvrager om deze verdieping niet mee te tellen als bouwlaag is juridisch onhoudbaar en druist in tegen de geest van het RUP. De gemotiveerde afwijking van 30cm op de toegestane hoogte van die 4^{de} bouwlaag bedraagt 10% en is dus ook niet als beperkt te beschouwen.

Hoewel het RUP verdichting aanmoedigt, moet dit steeds gebeuren met respect voor de bestaande dichtheid en woonkwaliteit. In de directe omgeving bedraagt de dichtheid ongeveer 11 woningen per hectare, terwijl het project een dichtheid van ca. 34 woningen per hectare realiseert, wat niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

2/ Overschrijding ruimtelijke draagkracht van de omgeving, schaalbreuk en hinder

Het voorziene woonproject vormt hierbij ook een duidelijke schaalbreuk met de bestaande omgeving. De site grenst aan een biologisch waardevol parkgebied en bevindt zich in een groen binnengebied dat tot op heden fungeert als een rustige overgangszone tussen de woonwijk en het naastliggende Rozenbroekenpark. De geplande bebouwing met een footprint van 785 m² en vier bouwlagen is visueel dominant en past niet binnen de bestaande typologie van eengezinswoningen met voornamelijk 1 en 2 alsook soms 3 bouwlagen onder zadeldak.

Er zal door het project zowel een visuele als rechtstreekse inkijk mogelijk zijn voor de omliggende woningen. De terrassen aan de achtergevel geven een uitzicht overheen de tuinen langsheen de Kriekerijstraat. De bijkomende hoogte van bijna 13m draagt ook bij tot deze hinder.

De buffering die wordt voorzien door middel van een groene beboste rand zal bovendien onvoldoende zijn, zeker aan de zijde van de Kriekerijstraat. Er is hier ook onduidelijkheid over de soort beplanting die zal worden toegepast. Om de impact op omgeving te beperken wordt er aangestuurd de groenbuffers voorafgaand het bouwen te gaan realiseren. Verder zullen de grote gemeenschappelijke tuinzone met betonverharding en tuinpaviljoen extra hinder veroorzaken voor de omwonenden.

3/ Verhoogde mobiliteit en parkeerdruk

Volgens de bezwaarschrijvers voldoet het project niet aan de parkeervereisten zoals vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement (ABR) Gent en de Parkeerrichtlijn Fiets en Auto van de Stad Gent. Volgens artikel 4.2 van deze richtlijn moet het aantal parkeerplaatsen worden berekend op basis van het aantal woonentiteiten, met een bijkomende verplichting tot het voorzien van bezoekersplaatsen. Deze normen zijn bindend en gelden per parkeerzone.

De aanvraagssite bevindt zich in de groene parkeerzone. Voor het geplande project met 19 woonentiteiten betekent dit dat er minstens 19 parkeerplaatsen voor bewoners en 2 extra voor bezoekers moeten worden voorzien, wat neerkomt op een totaal van 21 parkeerplaatsen. In werkelijkheid worden slechts 19 plaatsen aangeboden, waarvan 2 aangepaste autostaanplaatsen. Dit aantal is niet alleen juridisch ontoereikend, maar ook praktisch problematisch gezien de bestaande parkeerdruk in de omgeving. Het is vaste rechtspraak dat parkeerdruk niet mag worden afgewenteld op het openbaar domein. Door onvoldoende parkeergelegenheid te voorzien binnen het project, wordt de druk op de publieke ruimte verhoogd, wat strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en de geldende richtlijnen van de Stad Gent. Dit vormt een duidelijke schending van de toepasselijke voorschriften en onderbouwt het bezwaar tegen de vergunningsaanvraag.

Verder wordt er ook opgemerkt dat er geen mobiliteitsstudie werd opgemaakt, terwijl het project onmiskenbaar een aanzienlijke impact zal hebben op de mobiliteit. De aanvrager minimaliseert deze effecten door te verwijzen naar de bereikbaarheid van de site, maar dat volstaat niet. Het project zal hierbij zorgen voor een bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein.

De toegangsweg vormt hierbij ook een probleem, daar deze te smal wordt voorzien om kruisend verkeer mogelijk te maken. Er is ook geen duidelijkheid over de werking van de autolift, de toegangspoort of de manoeuvreerruimte. Bovendien ligt de site aan de ingang van het Sint-Baafskouterpark, een drukbezocht gebied door fietsers en voetgangers. De geplande herinrichting tot “woonerf” en de toename van autoverkeer zullen leiden tot verkeersonveilige situaties voor zwakke weggebruikers.

4/ Milieu-effecten en ecologische schade

De aanvraagssite grenst onmiddellijk aan een biologisch waardevol parkgebied, dat deel uitmaakt van een Natura 2000-zone met moerasbos van breedbladige wilgen. Dit gebied fungeert als leefgebied voor boombewonende vleermuizen en is bijzonder gevoelig voor verstoring door licht en geluid. Volgens artikel 16, §1 van het Natuurdecreet moet vermijdbare schade aan de natuur worden voorkomen of beperkt door het opleggen van voorwaarden bij vergunningsplichtige activiteiten.

Uit het aanvraagdossier blijkt onvoldoende dat dergelijke schade effectief wordt vermeden. Integendeel, de grote raamopeningen aan de zijgevel en het gebruik van kunstmatig licht in de nacht zullen leiden tot lichtpollutie die de natuurlijke duisternis verstoort en de leefgebieden van vleermuizen aantast. Er zijn geen garanties of maatregelen voorzien om deze impact te beperken.

Ook geluidsoverlast vanaf terrassen draagt bij aan de verstoring van de omliggende ecosystemen.

Daarnaast is er sprake van mogelijke indirecte lozing op de Rozebroekbeek door bemaling, zonder dat het dossier aantoont dat de toestand van het waterlichaam niet zal verslechteren. Door het ontbreken van een degelijke project-m.e.r.-screening en het gebrek aan concrete milderende maatregelen, biedt de aanvraag geen zekerheid dat de hinder en ecologische schade tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

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

1/ Strijdig met het RUP

Het RUP dat van toepassing is op dit gebied doet geen expliciete uitspraak over de precieze inplanting van het bouwvolume binnen de zone aangeduid als 'stedelijk woongebied'. Dit betekent dat de positionering van het bouwvolume binnen deze zone niet strikt wordt vastgelegd en dus de goede ruimtelijke ordening van toepassing is en vormt dit een essentieel toetsingskader bij het beoordelen van dit bouwproject. In dit kader wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie van nieuwe bouwvolumes in hun omgeving, met respect voor de bestaande stedenbouwkundige context en de belangen van aanpalende percelen. Het perceel uit de aanvraag grenst hierbij nog steeds aan het openbaar domein. Gelet op de contour van het projectgebied en de locatie hiervan kan er geoordeeld worden dat deze weldegelijk aan de straat grenst en hier een woonontwikkeling in functie van een meergezinswoning mogelijk is.

De interpretatie van het RUP en de '4de bouwlaag' werd door de bezwaarschrijvers verkeerd toegepast. In het RUP wordt duidelijk geformuleerd onder 'daken en dakverdieping' dat een teruggetrokken dakverdieping niet wordt meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Deze dakverdieping wordt bijgevolg niet aanzien als een vierde bouwlaag maar als dakverdieping. De vierde bouwlaag is aan 4 zijden teruggetrokken en valt binnen het denkbeeldige dakschild onder hoeken van 50 graden zoals toegelaten in het RUP. Enkel de bouwhoogte van de teruggetrokken laag zelf wijkt beperkt af van de voorschriften. Ze is immers 30cm hoger dan de voorgeschreven 3m. Die afwijking van 10% is beperkt, goed gemotiveerd door de aanvrager en heeft geen noemenswaardige impact gelet op de afstand ten opzichte van de omliggende bebouwing en de groene inkleding van de nieuwbouw. De afwijking is uitgebreid gemotiveerd bij de toetsing aan het RUP.

2/ Overschrijding ruimtelijke draagkracht van de omgeving, schaalbreuk en hinder

Er kan akkoord worden gegaan met het feit dat er een nieuwbouwvolume met 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4^{de} dakverdieping wordt voorzien. De bezorgdheid van het bouwvolume in een omgeving vooral gekenmerkt door halfopen en alleenstaande bebouwing bestaand uit 1 of 2 bouwlagen met een hellend dak wordt erkend en dit kan zeker als een schaalbreuk aanvoelen. Echter heeft de Stad Gent met de opname van dit perceel in het RUP Stedelijk Wonen een expliciete keuze gemaakt om op deze plek verantwoorde verdichting toe te laten en dit met de bouwhoogte die in huidige aanvraag ook wordt gehanteerd.

Het zou dus ook geen efficiënt ruimtegebruik en zelfs een onderbenutting van het beschikbare perceel zijn om op een bebouwbaar perceel van dergelijke omvang slechts enkele eengezinswoningen te gaan voorzien die een weerspiegeling zouden zijn van de bestaande typologie in de omgeving. Het RUP vereist ook een woningdichtheid van 25WE/Ha, waaraan het project voldoet en dus ook getuigt dat het project voldoende aandacht heeft voor verdichting op een ruimtelijk inpasbare manier.

Verder wordt het beoogde volume met respect voor de omgeving voorzien en op voldoende afstanden van de perceelsgrenzen. De afstand tot de percelen aan de Kriekerijstraat bedraagt hier ca. 50m waardoor er geen sprake kan zijn van storende inkijk of onaantoonbare impact. Het bouwvolume houdt overal ca. 10 meter afstand tot de perceelsgrenzen, conform de 45°-regel. Deze frequent gehanteerde regel is bedoeld om de visuele en ruimtelijke impact op de aanpalende eigendommen te beperken, onder meer op het vlak van lichtinval, privacy, inkijk en uitzicht.

3/ Verhoogde mobiliteit en parkeerdruk

Het project werd op vlak van mobiliteit grondig doorgesproken en dus ook meermaals voorgelegd aan de betrokken stadsdiensten.

Het klopt dat het Algemeen Bouwreglement een vermelding maakt van de verplichte aantallen en oppervlaktes dat er noodzakelijk zijn voor fietsparkeren. Deze zijn ook verordenend en dus ook voor dit nieuwbouwproject strikt na te leven. Het project heeft een zeer grondig en kwalitatief uitgewerkt fietsparkeerluik wat ook verder wordt beoordeeld onder '11. Omgevingstoets' en bijgevolg ook positief beoordeeld kan worden.

In tegenstelling tot de fietsparkeernormen (voor wonen en studentenhuysvesting), zijn de de autoparkeerrichtlijnen niet verordenend. Deze richtlijnen bevatten zekere marges en worden dus ook per specifiek project toegepast om te bepalen of het project hieraan voldoet. De autoparkeerrichtlijnen blijven een richtlijn die gehanteerd wordt om dergelijke projecten te begeleiden naar een voldoende haalbare modal-split. Deze zijn niet verordenend en elk project vereist een beoordeling gebaseerd op context en programma. De parkeerrichtlijnen vereisen in de groene zone (waarbinnen het project zich bevindt) een minimum van 0,6 en maximum van 1 parkeerplaatsen, wat resulteert in 11,4 tot 19 autostaanplaatsen waarvan 0,1 voor bezoekers of 2 autostaanplaatsen. Het voorstel voorziet 19 autostaanplaatsen wat binnen deze marges gelegen is waardoor deze ook voldoet hieraan.

Verder is er voor dergelijk project geen vereiste om een MOBER of mobiliteitstoets te laten uitvoeren (vermits het programma zich onder de drempelwaardes bevindt) en kan de parkeerbehoefte, zowel voor fiets- als autoverkeer, op een kwalitatieve manier opgevangen worden op eigen terrein.

Het deel openbaar domein gelegen tussen de Johannes Hartmannlaan en het projectgebied wordt op kosten van de bouwheer heraangelegd tot een woonerf met aandacht en prioriteit voor de zwakke weggebruikers. Het is dus ook niet de bedoeling dat hier veel autoverkeer op wordt voorzien en dit is louter in functie van het in- en uitrijden van het project, zowel met auto als fiets. De heraanleg zal ook een grote verbetering zijn t.o.v. wat er vandaag aanwezig is en kan dus positief beoordeeld worden.

4/ Milieu-effecten en ecologische schade

De bemaling is geen voorwerp van onderhavige aanvraag. Een eventuele bemaling moet derhalve afzonderlijk gemeld/aangevraagd worden en zal beoordeeld worden in de desbetreffende aanvraag

Daarnaast werd in deze nota ook een MER-screening opgenomen, conform de bepalingen van het Vlaams milieurecht. Deze screening beoordeelt onder meer de impact op fauna en flora, waterhuishouding, bodemkwaliteit en lichtverstoring. Op basis van deze analyse werd geconcludeerd dat de ecologische schade beperkt blijft, mits de voorgestelde maatregelen strikt worden nageleefd en dat er voor het project geen project-mer moet opgemaakt worden.

Specifiek met betrekking tot lichtverstoring werd rekening gehouden met de aanwezigheid van lichtgevoelige soorten. Het project werd bovendien gesitueerd op voldoende afstand van de Rozenbroekbeek en de meest kwetsbare zones, alsook voorzien van een groenbuffer, waardoor de impact op de natuurlijke habitat verder wordt geminimaliseerd.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PRIVAAT

Sloop

De sloop van de bestaande serreconstructies ten behoeve van de nieuwbouw meergezinswoning kan positief bevonden worden.

Rooien van bomen

Het rooien van de bomen kan aanvaard worden. Er worden naar aanleiding van het aantal te rooien bomen een veelvoud aan nieuwe bomen voorzien wat positief is.

Morfologie & Programma

De aanvraag gaat uit van het nieuwbouwen van een meergezinswoning met 19 entiteiten. Zowel de typologie van meergezinswoning alsook het beoogde volume zijn eerder atypisch voor in deze omgeving, bestaande uit halfopen en alleenstaande eengezinswoning met 1 en 2 bouwlagen. Er wordt hierbij wel geoordeeld dat het om een groot perceel gaat met een omvangrijke bebouwbare zone en dat het louter bebouwen met dit perceel met enkele eengezinswoning een onderbenutting zou zijn van het bouwpotentieel van dit perceel. Het RUP voorziet verder ook dat meergezinswoningen toegelaten zijn.

Het gebouw is voorzien langsheen de Johannes Hartmannlaan en bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen met een onder 50 graden teruggetrokken 4^{de} bouwlaag. Deze bouwhoogte is aanvaardbaar binnen voorliggende context alsook vooropgesteld door het geldende RUP. Het ontwerp uit huidige aanvraag is een weergave van het maximaal aantal bouwleggen dat het RUP vooropstelt. Het RUP is hierbij voldoende gedetailleerd en geven de goede ruimtelijke ordening weer op deze locatie. Het nieuwe gabarit past zich op een aanvaardbare wijze in binnen de bestaande context. De beoogde bouwhoogte wijkt beperkt af van het geldende RUP maar wordt als ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar beschouwd zonder afbreuk hieraan te doen.

Verder werd er in een lang voortraject ook gezocht naar een inpasbaar bouwvolume naar bouwbreedte en bouwdiepte. Het uiteindelijke volume in huidige aanvraag heeft een breedte van 36m en een totale diepte van 23,2m. De afmetingen van het gebouw is een rechtsreeks gevolg van voorbesprekingen alsook het behouden van voldoende afstand van de perceelsgrenzen, de ondergrondse parkeerbak alsook het beoogde programma. De bouwdiepte is een eerder atypische bouwdiepte maar kan gezien de plaatselijke context alsook de voldoende grote afstand tot de perceelsgrenzen en beperkte impact op de omgeving aanvaard worden. De bouwdiepte komt voort uit enerzijds de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens van 10m en de benodigde verharding in functie van brandweertoegang. Gezien het volume op een ruim perceel gelegen is, er voldoende afstand tot de perceelsgrenzen kan worden behouden en zowel de diepte als breedte ervoor zorgen dat elke entiteit als doorzonappartement kan worden voorzien, is het beoogde volume op deze locatie aanvaardbaar.

Het beoogde programma gaat uit van 19 entiteiten binnen een meergezinswoning. De mix focust zich voornamelijk op 2- alsook 3-slaapkamerappartementen met een paar 1-slaapkamerappartementen. Het gaat hier om ruime entiteiten die een hoog wooncomfort nastreven. Alle appartementen voldoen aan de vormelijke eisen en worden positief beoordeeld.

De architecturale uitwerking van het gebouw gebeurt doordacht, met een speelse vormgeving van de voor- en achtergevel en met een eerder sober materiaalgebruik wat zorgt voor een inpasbare architectuur binnen de omgeving.

Mobiliteit

Bereikbaarheidsprofiel

Het project is gelegen op 1,5km van centrum Gent zoals afgebakend door R40. Dagdagelijkse voorzieningen op 1km. In de onmiddellijke nabijheid van het stadsregionaal fietsnetwerk.

Kwalitatieve wandelroutes naar omliggen de voorzieningen. Haltes van frequent openbaar vervoer in de onmiddellijke omgeving. Minder dan 1,5km van station Dampoort. Verschillende deelwagens op wandelafstand. De locaties is zeer goed bereikbaar met duurzame modi.

Via de N70 kan op 4,5km de oprit van R4 bereikt worden. Hiervoor is een beperkte route over woonstraten nodig. De locaties is goed bereikbaar met de auto.

Parkeren

Aantal parkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, worden de voorgestelde parkeeroplossingen bekeken. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: wonen
2. Ligging: groene zone
3. Grootte: 19 woonunits

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 61 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast vraag het project parkeerrichtlijnen minimaal 11 en maximaal 19 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 2 autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Parkeerplaatsen voor bezoekers zijn echter slechts verplicht vanaf 5 te voorziene parkeerplaatsen. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen hieraan en voorziet 62 fietsparkeerplaatsen en 19 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Fietsen

De inrichting en locatie van de fietsenberging is zeer belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik, wat op deze locatie ook wenselijk is. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria:

1/ Locatie van de fietsenberging

57 fietsparkeerplaatsen zijn op de gelijkgrondse verdieping gelegen en 4 fietsparkeerplaatsen zijn buiten voorzien (bezoekers). Beide zijn vlot en intuïtief te bereiken vanaf het openbaar domein. 5 fietsparkeerplaatsen zijn op de kelderverdieping gelegen. Er wordt niet gemotiveerd waarom deze fietsparkeerplaatsen hier voorzien worden. Een fietsenstalling in de kelderverdieping kan wel, maar er moeten dan wel maatregelen worden genomen om ervoor te zorgen dat fietsers nog steeds makkelijk en veilig toegang hebben tot de fietsenberging. Dit kan op twee manieren. Ofwel is de helling befietsbaar ofwel wordt een luie trap aangelegd in

combinatie met een fietslift. In dit project werd enkel een autolift voorzien met een naastliggende trap zonder verduidelijking of deze voldoende gebruiksgemak kent voor met een fiets te gebruiken. Deze fietsenstalling kan dan ook niet als kwalitatief beoordeeld worden.

2/ Type fietsenstalling

Er zijn 37 fietsenstallingen voorzien in een hoog-laagsysteem (56%), 16 fietsenstallingen in een dubbellaags systeem (24%), 6 fietsenstallingen in een hangstelsysteem (9%) en 7 (11%) voor buitenmaatse fietsen. Fietsenstallingen in een hangstelsysteem worden bij voorkeur vermeden maar kunnen per uitzondering indien deze niet boven het gangpad aangebracht worden, gemakkelijk hanteerbaar (o.a. niet aan het plafond vastgemaakt) en maximaal 20% bedragen.

3/ Afmetingen van de fietsenberging

De afmetingen van de fietsenbergingen voldoen grotendeels aan de richtlijnen. De fietsenstallingen in de kelderverdieping delen (deels) het gangpad met de circulatieruimte voor autoverkeer en zijn onvoldoende comfortabel bereikbaar. Gezien het over een zeer beperkt aantal parkeerplaatsen gaat en er wel kwalitatieve fietsparkeerplaatsen voor bezoekers werden voorzien zonder dat dit verplicht is, kan dit uitzonderlijk als aanvaardbaar beoordeeld worden.

4/ Bijkomende comforteisen

De fietsenstallingen voldoen grotendeels aan deze richtlijnen. Het is echter onduidelijk of er oplaadpunten voorzien zijn. Het is wenselijk dat er oplaadpunten voor elektrische fietsen in de fietsenstalling voorzien worden. Om de onderlinge zichtbaarheid tussen de toegang tot het perceel en het pad voldoende hoog te houden is het wel noodzakelijk dat de beplanting tussenin de toegang en het pad minimaal in de eerste 5m lager wordt gehouden dan 1m. Hieraan worden **bijzondere voorwaarden** gekoppeld.

Auto

Er wordt onder het gebouw een parkeergarage voorzien die toegankelijk is via een autolift. In vergelijking met een traditionele helling die zeer veel inname op het perceel zou vragen, kan de autolift onder de footprint van het gebouw verwerkt worden, wat positief is. De keuze voor een autolift kan gezien het beperkt aantal parkeerplaatsen, de verwachte lage rotatie (louter bewoners) en de beschikbare opstelruimte op eigen terrein voor wachtende voertuigen, als een aanvaardbare oplossing beoordeeld worden. De parkeergarage wordt comfortabel ingericht met voldoende manoeuvreerruimte, ruime staanplaatsen en zelfs aandacht voor aangepaste parkeerplaatsen. De inrichting van de autoparkeerplaatsen voldoet aan de richtlijnen en wordt positief beoordeeld.

Aansluiting op het openbaar domein

De aansluiting op het openbaar domein is voorzien d.m.v. de aanleg van een woonerf. Het pad 'Duivestaartstraat' werd hierop op een veilige manier op geconnecteerd. Om de onderlinge zichtbaarheid tussen de toegang tot het perceel en het pad voldoende hoog te houden is het wel noodzakelijk dat de beplanting tussenin de toegang en het pad minimaal in de eerste 5m lager wordt gehouden dan 1m.

Besluit

De geboden parkeeroplossingen voor zowel fiets als auto zijn voldoende kwalitatief en op maat van het project.

Private omgevingsaanleg

De zone tussen de voorste perceelsgrens en het gebouw wordt voornamelijk ingericht met waterdoorlatende verharding in functie van circulatie voor voetgangers-, fiets- en autoverkeer van en naar het terrein alsook brandweertoegankelijkheid. De verharding in deze zone wordt beperkt tot wat er strikt noodzakelijk is met aandacht voor waterdoorlaatbaarheid en kan bijgevolg positief bevonden worden.

De zone zowel links, rechts als achter het gebouw als ook een strook van 10m aan de voorste perceelsgrens worden ingericht als gemeenschappelijke groen/tuinzone. Het gaat hier om een groenzone van ca. 3800m² die slechts in beperkte mate verhard wordt in functie van toegangspaden en een bijgebouw. Het inrichten van een kwalitatieve gemeenschappelijke groenzone draagt niet enkel bij tot de woonkwaliteit van de aanwezige meergezinswoning maar ook aan het groene karakter van de omgeving. Het bijgebouw wordt als gemeenschappelijk gebouw ingericht en draagt ook bij tot het activeren van de tuinzone.

OPENBAAR DOMEIN

In functie van het perceel (beter) toegankelijk te maken voor zowel voetgangers, fietsers en autoverkeer wordt het deel van de Johannes Hartmannlaan ter hoogte van het projectgebied heraangelegd door de bouwheer met een aanpassing van de rooilijnen. Huidig voorstel voorziet een kwalitatieve invulling als woonerf waarbij zowel voetgangers als fietsers prioriteit krijgen. De heraanleg zorgt ook voor een duidelijke en toegankelijke aantakking op het bestaande fietspad (Duivestaartstraat) die voldoende ruim is voorzien. Door de aanpassing van de rooilijnen en de feitelijke heraanleg ter hoogte van toegang tot huidig project wordt die ook duidelijk afgesplitst van de private oprit en wordt het fietspad vanaf het woonerf een afzonderlijk en kwalitatief aangelegd pad. Er wordt dus een duidelijke splitsing van verkeersstromen voorzien met in het bijzonder aandacht voor een kwalitatieve en veilige inrichten voor de zwakke weggebruiker. Verder wordt er in functie van het pad een groot deel van het perceel kosteloos overgedragen naar het openbaar domein in functie van een groenbuffer tussen het pad en het bouwproject. Die groenzone sluit aan bij het bestaande park en begeleidt het fietspad, het vormt zo als openbaar groen een meerwaarde voor de ruimere omgeving.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

De exploitant wordt er op gewezen dat er voor de bemaling nog een afzonderlijk dossier IIOA ingediend moet worden.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 19 geothermische warmtepompen (19x3kw) Nieuw	57 kW

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_2025021307_Johannes Hartmannlaan_gemeenteraadsbesluit 17 december 2025.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025021307 Plannenset Bijlage.docx (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 19 woonunits met een ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen, de exploitatie van 19 warmtepompen en het aanleggen van een woonerf/fietspad op openbaar domein na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen aan ALBAT & PARTNERS nv (O.N.:0441724835) gelegen te Johannes Hartmannlaan 50 en 52, 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 19 geothermische warmtepompen (19x3kw) Nieuw	57 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2025 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 september 2025 met kenmerk 071612-005/MLE/2025).

Hemelwaterput

Er dient een hemelwaterput/gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 56.870 liter te worden voorzien. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Maximale hoogte private beplanting perceelsgrens langs fietspad

Om de onderlinge zichtbaarheid tussen de toegang tot het perceel en het wandel- en fietspad voldoende hoog te houden is het noodzakelijk dat de beplanting tussen de private toegang en het openbare pad minstens in de eerste 5m lager wordt gehouden dan 1m.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de eventuele RWA-leiding naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De regenwaterafvoer (RWA) van het tuinpaviljoen mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het gescheiden rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Sloop

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

Niveau openbaar domein

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

Scheiding openbaar/privé

Het privédomein moet op de rooilijn fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een haag, afsluiting, etc.).

Privaat binnengebied

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

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

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

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

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

overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut “openbare weg op privaat domein”. Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

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

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

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

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2025 moeten uitgevoerd worden.

Artikel 4:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie ‘Borgtocht gevraagd door een openbare instantie’. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_ 2025021307**) 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

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 3 jaar 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.”*

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Fietsenberging

Het is wenselijk dat er oplaadpunten voor elektrische fietsen in de fietsenstalling voorzien worden.

De aanvrager wordt erop gewezen dat de bereikbaarheid van de fietsparkeerplaatsen in de kelderverdieping weinig comfortabel is. Gezien het over een zeer beperkt aantal parkeerplaatsen gaat en er wel kwalitatieve fietsparkeerplaatsen voor bezoekers werden voorzien zonder dat dit verplicht is, kan dit uitzonderlijk als aanvaardbaar beoordeeld worden.

Plaatsnaamgeving

Binnen het project wordt nieuw openbaar domein voorgesteld dat conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komt voor plaatsnaamgeving. Daarbij maken wij U erop attent dat voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein U zelf de aanvraag dient te richten tot dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen - cel Grondbeheer Openbare Weg om deze procedure op te starten. De doorlooptijd is minimaal 6 maand inclusief openbaar onderzoek en daartoe dient de bouwheer volgende stukken over te maken:

- een beknopte nota waarin de reden van de aanvraag wordt uitgelegd (=> bijv. een nieuw bouwproject met aanleg van nieuwe wegen) mét opgave van nummer/kenmerk van de toegekende omgevingsvergunning

- een kopie van de goedgekeurde plannen
- een duidelijk plan waarop de nieuwe toestand wordt aangegeven

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: dwbw.celgrondbeheer@stad.gent. Of per post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt1, 9000 Gent.

Huisnummering

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

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

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).

Opendraaiende elementen over openbaar domein

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Milieu

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

De exploitant wordt er op gewezen dat er voor de bemaling nog een afzonderlijk dossier IIOA ingediend moet worden.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in

voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

De 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.

2026_CBS_00058 - OMV_2025021307 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 19 woonunits met een ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen, de exploitatie van 19 warmtepompen en het aanleggen van een woonerf/fietspad op openbaar domein na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Johannes Hartmannlaan, 9040 Gent - Vergunning

2025_GR_01085 De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025021307 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 19 woonunits met een ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen, de exploitatie van 19 warmtepompen en het aanleggen van een woonerf/fietspad op openbaar domein na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Johannes Hartmannlaan, 9040 Gent. - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 17 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Alain Vanwynsberghe namens ALBAT & PARTNERS NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Johannes Hartmannlaan kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 583K en 1240A.

Deze aanvraag werd op 10/07/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 03/09/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Het perceel uit voorliggende aanvraag bevindt zich in de wijk 'Sint-Amandsberg' langs de Johannes Hartmannlaan en Duivestaartstraat. Het perceel is gelegen binnen het RUP 'Stedelijk wonen', is braakliggend en heeft een totale oppervlakte van ca. 5.600m². Er wordt op het perceel een vrijstaande meergezinswoning met 19 entiteiten voorzien. Het gebouw bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen met een onder 50 graden teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met plat dak.

In bestaande toestand is er geen (vlotte) toegang tot het perceel voor zowel voet-, fiets- of autoverkeer. Er is vanaf de Johannes Hartmannlaan een wandel- en fietspad (Duivestaartstraat) uit grind aanwezig met een breedte tussen 1m en 1,3m, dat toegang biedt tot het Rozenbroekenpark alsook de achterliggende Kriekerijstraat. Het publiek toegankelijk pad is deels gelegen op het privaat perceel van de aanvraag.

Het ontwerp voorziet zowel een aanpassing van de Johannes Hartmannlaan ter hoogte van de ontsluiting van dit private perceel, als het plaatselijk verleggen van het fiets- en wandelpad dat toegang geeft naar het Rozenbroekenpark. Het deel openbaar domein dat zal dienen als toegang tot de site wordt heraangelegd als woonerf op kosten van de bouwheer. Hierbij wordt de breedte van de verharding van het woonerf beperkt tot 4m waarbij het aanwezig voet- en fietspad alsook autoverkeer geïntegreerd wordt binnen deze verharding. Het na heraanleg onverharde gedeelte wordt aangelegd als groenzone met een bovengrondse infiltratievoorziening in functie van de afwatering van de verharde zone.

Daarnaast wordt ook een nieuw stuk openbaar domein voorzien. Er wordt een deel van het private domein overgedragen naar het openbaar domein van de Stad zodat het wandel- en fietspad volledig op openbaar domein komt te liggen. Op de kop wordt het fietspad opgeschoven richting park, het heeft een breedte van 2,03m en sluit verderop aan op het bestaande fietspad (Duivestaartstraat). In functie van die verplaatsing en een groene inkleding ervan, wordt ook de bestaande houtkant aan de linkerzijde van het perceel overgedragen als openbare groenzone. Het gaat in totaal om een strook aan de linkerzijde van het perceel met een oppervlakte van 708m². Deze zone wordt voorzien als groene buffer tussen het project en het wandel- en fietspad.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 september 2025 tot 10 oktober 2025.

Resultaat : Een petitie en 12 digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning 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 neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook 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:

In functie van het perceel (beter) toegankelijk te maken voor zowel voetgangers, fietsers en autoverkeer wordt het deel van de Johannes Hartmannlaan ter hoogte van het projectgebied heraanlegd door de bouwheer met een aanpassing van de rooilijnen. Huidig voorstel voorziet een kwalitatieve invulling als woonerf waarbij zowel voetgangers als fietsers prioriteit krijgen en er een veilige toegang tot het fiets- en wandelpad wordt bekomen. De heraanleg zorgt ook voor een duidelijke en toegankelijke aantakking op het bestaande fietspad (Duivestaartstraat) die voldoende ruim is voorzien. Door de aanpassing van de rooilijnen en de feitelijke heraanleg ter hoogte van toegang tot huidig project wordt die ook duidelijk afgesplitst van de private oprit en wordt het fietspad vanaf het woonerf een afzonderlijk en kwalitatief aangelegd pad. Er wordt dus een duidelijke splitsing van verkeersstromen voorzien met in het bijzonder aandacht voor een kwalitatieve en veilige inrichting voor de zwakke weggebruiker. Verder wordt er in functie van het pad een groot deel van het perceel kosteloos overgedragen naar het openbaar domein in functie van een groenbuffer tussen het pad en het bouwproject. Die groenzone sluit aan bij het bestaande park en begeleidt het fietspad, het vormt zo als openbaar groen een meerwaarde voor de ruimere omgeving. Door het opschuiven van de rooilijn alsook de kosteloze overdracht naar het openbaar domein komt het pad volledig op openbaar domein te liggen in eigendom van Stad Gent.

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 omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag 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):

- 2220 ALBAT_BA_Landmeter_Rooiijnplan_251023.pdf (deel van de beslissing)
- 2220 ALBAT_BA_Landmeter_PlanGrondafstand_250709.pdf (deel van de beslissing)
- advies Farys Johannes Hartmannlaan 50 Gent-Sint-Amandsberg.pdf
- Johannes Hartmannlaan _ advies Fluvius.pdf
- Dossier OMV_2025021307 - advies Wyre.pdf
- Dossier OMV_2025021307 - advies Proximus.pdf
- Johannes Hartmannlaan-Duivestaartstraat-Kriekelijkstraat ZN, 9000, Gent advies Brandweer.pdf
- 071612.005- bijlage bij advies brandweer.pdf
- Dossier OMV_2025021307 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 28 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Zeneb Bensafia; Jenna Boeve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Bruno Matthys; Bert Mispelon; Burak Nalli; Christophe Peeters; Laura Schuyesmans; Sami Souguir; Sven Tældeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckevelt; Joris Vandenbroucke; Sophie Vanonckelen; Lies Vanpeperstraete; Filip Watteeuw; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 15 onthouding(en): Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Tom De Meester; Isabelle Heyndrickx; Jonas Naeyaert; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Simon Smagghe; Julie Steendam; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck

Artikel 1:

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

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Johannes Hartmannlaan en kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 583K en 1240A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voortvloeiend uit externe adviezen:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 september 2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 30 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 12 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 10 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 4 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Artikel 3:

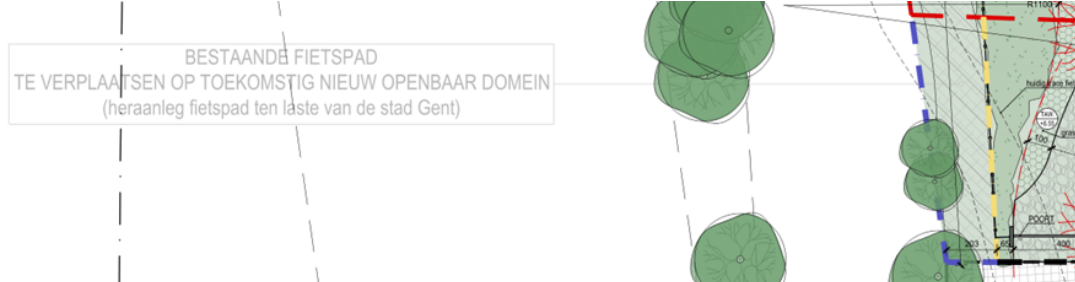
legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

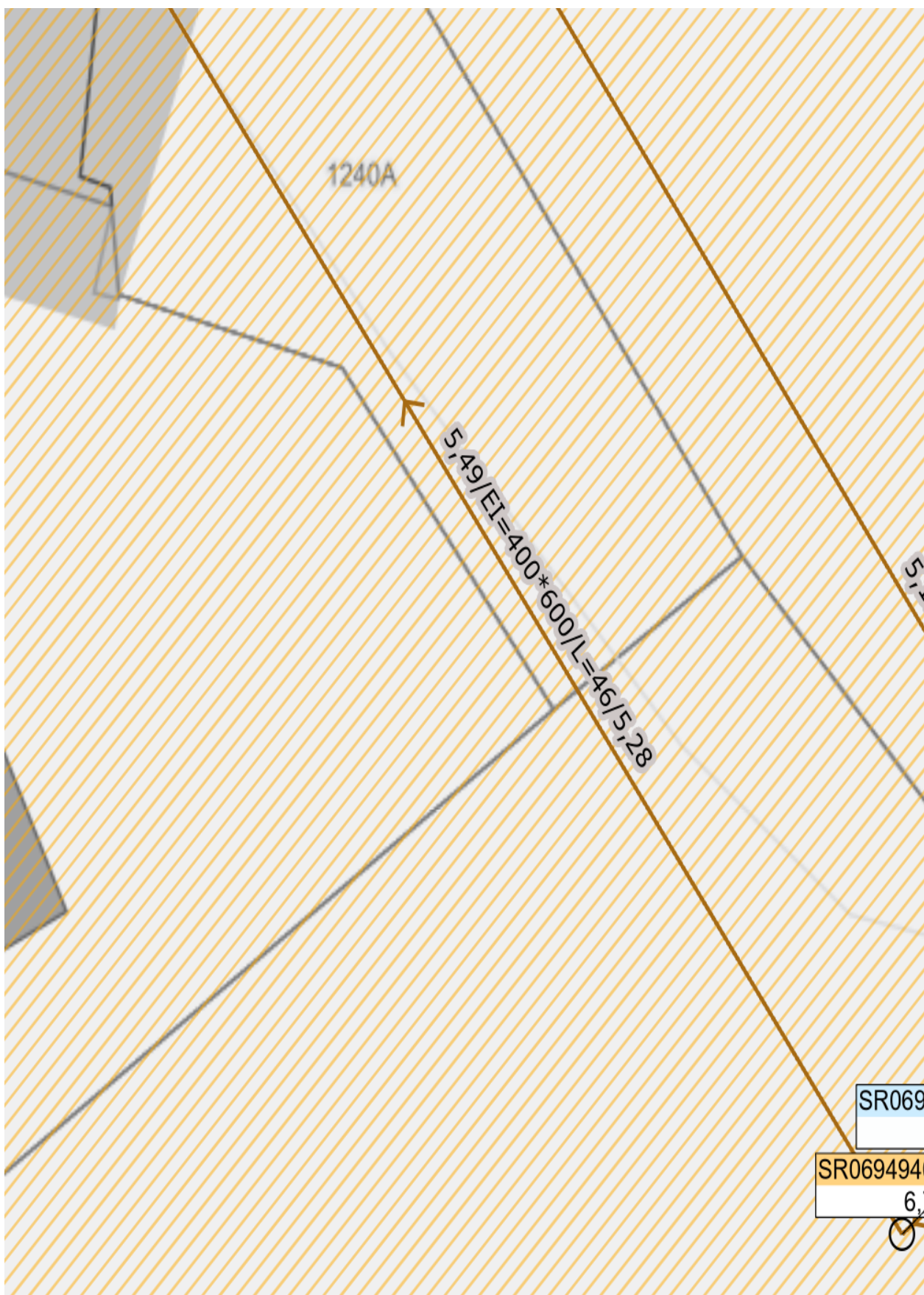
Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden. Voor dit project omvat dit volgende onderdelen:

De aanleg van het nieuwe deel woonerf:

De verplaatsing van het deel fietspad dat over privaat domein loopt (en op de plannen verkeerdelijk staat als “heraanleg ten laste van de Stad”:



De opbraak van de openbare riolering tot de grens openbaar/privaat (streng links):



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 vraagt Stad Gent 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 Grootschalig 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-buitplannen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

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

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

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

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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

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

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

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

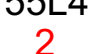
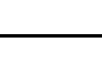
Artikel 4:

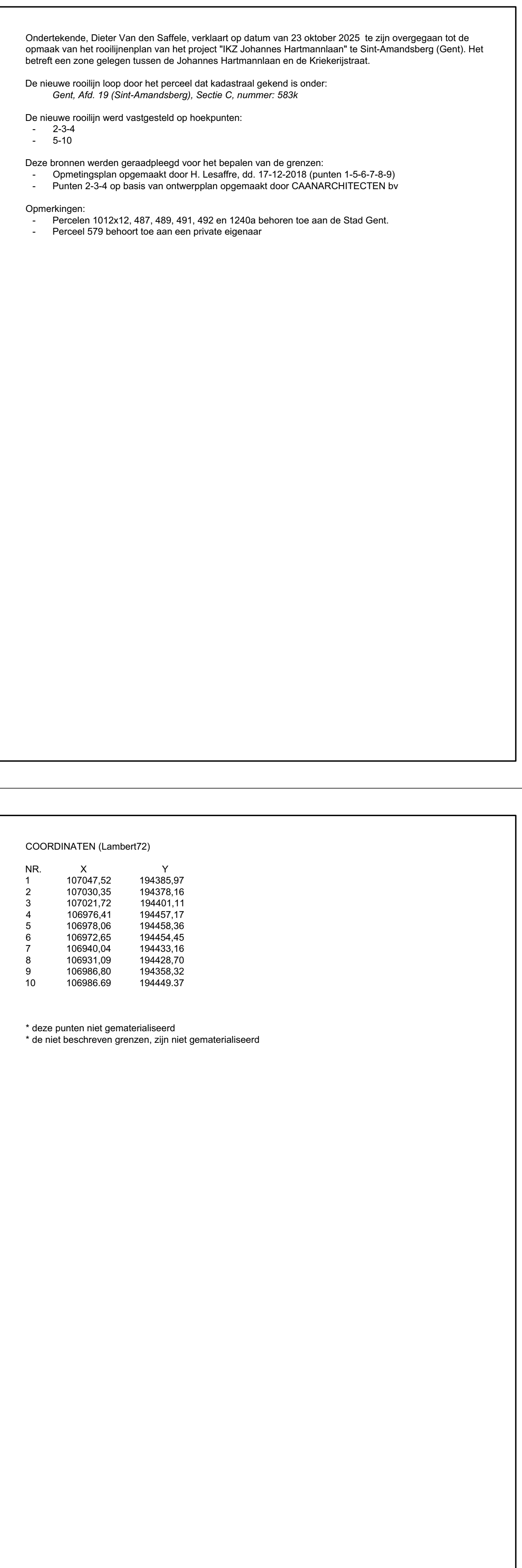
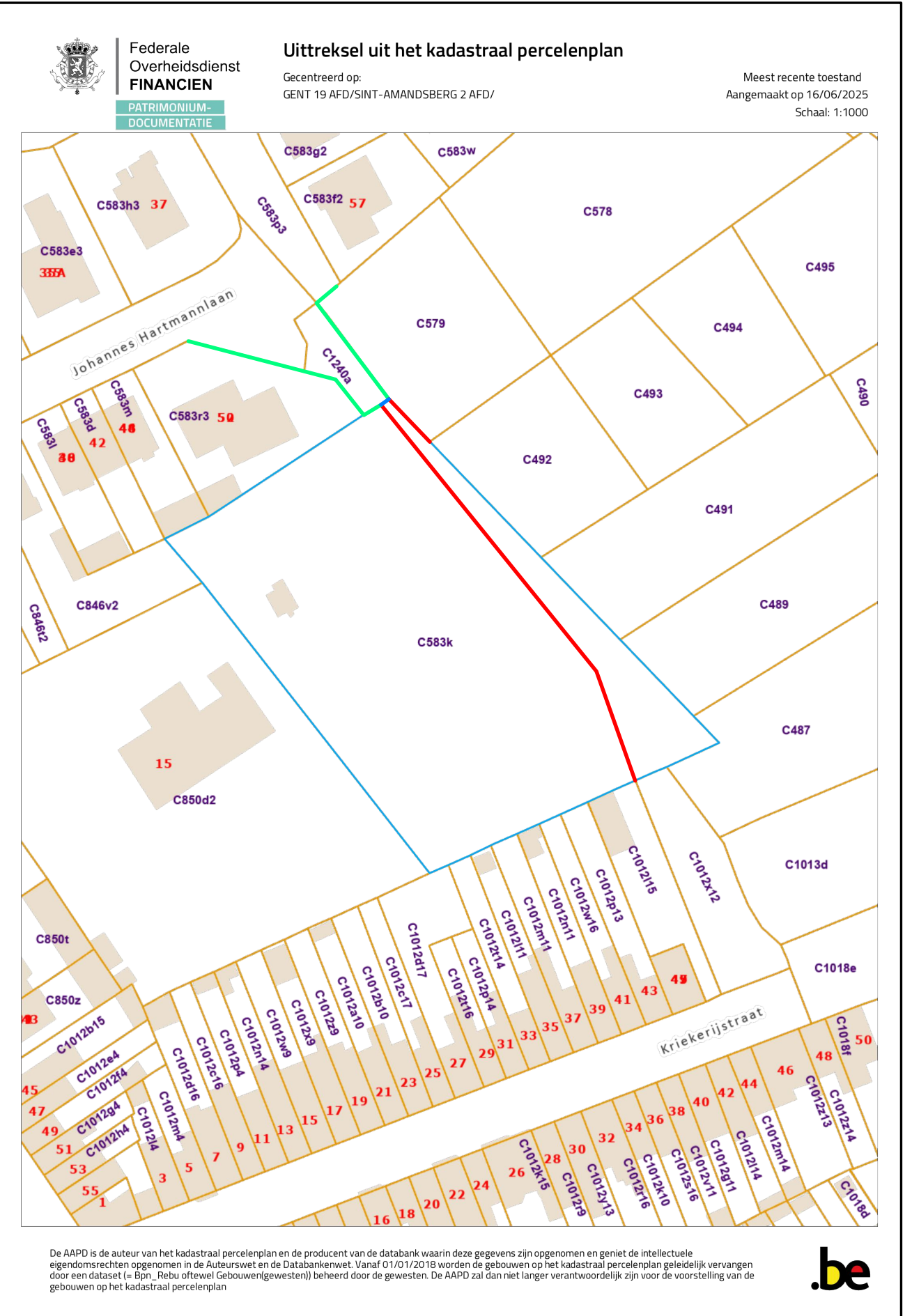
Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de aanvraag nr. OMV_2025021307 voor gronden aan Johannes Hartmannlaan voor vergunning in aanmerking komt.

 Elektronisch ondertekend op
19/12/2025 om 12:12:17 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
19/12/2025 om 10:29:32 (GMT+01:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2025_GR_01085 - De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025021307 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 19 woonunits met een ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen, de exploitatie van 19 warmtepompen en het aanleggen van een woonerf/fietspad op openbaar domein na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Johannes Hartmannlaan, 9040 Gent.

LEGENDE :	
	Bestaande eigendomsgrens
	Grens onbevaarbare waterloop
	Te behouden rooilijn (feitelijk)
	Te behouden rooilijn (uit rooilijnplan, atlas der buurtwegen, ...)
	Af te schaffen rooilijn (feitelijk)
	Af te schaffen rooilijn (uit rooilijnplan, atlas der buurtwegen, ...)
	Nieuwe rooilijn
	Grondinname
	Grondwederafstand
155L4	Kadastraal perceelnummer
	Knik- of hoekpunt van de inname
	Nummer van de inname



Overzichtslijst vergunde plannen OMV_2025021307

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_ALBAT_G_N_02_P1 zijgevel links.pdf	Psn8SM+6u4vPV2Le3HyYhg==
BA_ALBAT_G_N_01_P1 voorgevel.pdf	Cd05XqsZL7dEy0SCUs5C6g==
BA_ALBAT_G_N_03_P1 zijgevel rechts.pdf	uuhUVVMbw5TD9YC/NTmodA==
BA_ALBAT_G_N_04_P1 achtergevel.pdf	mv0lp4KU+FAtdIdVcLCWXQ==
BA_ALBAT_G_N_05_P2 voorgevel.pdf	uPCVOYLS2afmaZPkpCiX2w==
BA_ALBAT_G_N_06_P2 zijgevel links.pdf	AttYNU7Lozc5j5ILzwOLrQ==
BA_ALBAT_G_N_07_P2 achtergevel.pdf	M7luL2bSLas81Qto7W5Few==
BA_ALBAT_G_N_08_P2 zijgevel.pdf	OJ2wSEYizzAWxS05onGcTw==
BA_ALBAT_I_B_01_P1 inplantingsplan.pdf	B90PSVNbm9LwtwY3+7QLew==
BA_ALBAT_I_N_01_P1 inplantingsplan.pdf	CL2eOKDd3+RZsFT88MfV9g==
BA_ALBAT_P_N_01_P1 funderingsplan.pdf	ozRM4yhN4cLBKvVXO+/4kg==
BA_ALBAT_P_N_02_P1 kelderpan.pdf	7D32Q0slgs6mjEpwhD3gUw==
BA_ALBAT_P_N_03_P1 grondplan.pdf	EeOOUZ8J9wqmt1UG6dD2TA==
BA_ALBAT_P_N_03_P1 verdieping+1.pdf	qd9fjUDtQpV3Mt1YyFw1zg==
BA_ALBAT_P_N_05_P1 verdieping+2.pdf	8WTXppRTuUHA+EwOKcGb2Q==
BA_ALBAT_P_N_06_P1 verdieping+3.pdf	yk9L9BsrXy4mFmHSSWNZ+g==
BA_ALBAT_P_N_07_P1 dakenplan.pdf	SrDZmACGnfzCIY1JyX41Pg==
BA_ALBAT_P_N_08_P2 plan.pdf	84y46DuqgikzRmrZHxQBkQ==
BA_ALBAT_S_N_01_P1 snede a.pdf	ihMa4wFhvZqmbtwKUblh1g==
BA_ALBAT_S_N_02_P1 snede b.pdf	scGWzEgUZ7cq/K3VXCYPg==
BA_ALBAT_S_N_03_P1 snede c.pdf	TBpBVUwYYXDmzSg1vLta9A==
BA_ALBAT_S_N_04_P2 snede a.pdf	SyHUj15sltqJwngyT13ivA==
BA_ALBAT_T_N_01_P1 terreinsnede a.pdf	mBfUOwqpdIp5pVUMgrQIDA==
BA_ALBAT_T_N_02_P1 terreinsnede c.pdf	s9E27VrjJWHJdRQNG4IbPA==

