



2026_CBS_00972 OMV_2025031793 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12 eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage - met openbaar onderzoek - Broekstraat, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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?

Huysman Bouw NV met als contactadres Stationsstraat 77, 9900 Eeklo heeft een aanvraag (OMV_2025031793) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 juli 2025.

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

- Onderwerp: het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12 eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen

alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage

- Adres: Broekstraat 27, 29 en 29A, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nrs. 193F2, 193E2, 196E, 1004F, 1004D, 1004H en 1028A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 september 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12 eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage.

De projectsite heeft een oppervlakte van 6.665m² en bevindt zich ter hoogte van de kruising van de Broekstraat en de Kleine Broekstraat in Mariakerke. Het hoekperceel zelf maakt geen onderdeel uit van de projectsite gezien dit een recente woning betreft. De site situeert zich binnen het traditionele verkavelingslandschap dat Wondelgem en Mariakerke typeert. In de huidige toestand bevinden zich 3 vrijstaande eengezinswoningen op de site. Daarnaast wordt de site voornamelijk gekenmerkt door een markante beukenrij, alsook een aantal volwassen bomen die verspreid liggen over de percelen.

Het ontwerp voorziet in 5 bouwvolumes rond een openbare groenzone. De volumes bestaan uit 2 bouwlagen afgewerkt met een zadeldak, dus drie nuttige woonlagen. De woonvolumes behouden een bouwvrije strook van minimaal 9,9m ten aanzien van de zuidelijke perceelsgrens, 25,3m ten aanzien van de westelijke perceelsgrens, 8,3m ten aanzien van de Kleine Broekstraat en 3,8m ten aanzien van de Broekstraat.

Het project voorziet 29 wooneenheden, waarvan:

- 9 x 1-slaapkamer appartement (31%)
- 8 x 2-slaapkamerappartement (28%)
- 12 x 3-slaapkamerwoning (41%)

Gebouw A omvat 6 appartementen met 1 of 2 slaapkamers die rechtstreeks via de Broekstraat worden ontsloten. De 2 appartementen op het gelijkvloers beschikken over een ruime, geprivatiseerde tuin die aan de hand van een gemetst muurtje op zithoogte is afgescheiden van het openbare binnenhof. De bovenliggende appartementen worden voorzien van een balkon dat uitkijkt over dit binnenhof. De appartementen onder het dak beschikken over een inpandig terras dat zich integraal binnen de contouren van het zadeldak bevindt (inclusief de balustrade).

Gebouw B bevindt zich ter hoogte van de inrit tot de ondergrondse parking. Het omvat 5 appartementen met 1 of 2 slaapkamers. De geprivatiseerde buitenruimtes (zowel terrassen als balkons) bevinden zich aan de achterzijde, met uitzondering van het aan de voorzijde gelegen terras in het dak.

Gebouw C telt 3eengezinswoningen en 6 appartementen en bevindt zich net als gebouw B bovenop de ondergrondse parking. De eengezinswoningen beschikken steeds over 3 ruime slaapkamers en een privaat terras ter hoogte van de collectieve groenzone aan de achterzijde. De appartementen bevinden zich centraal in het volume en tellen 1 of 2 slaapkamers. Terrassen worden op de eerste twee bouwlagen aan de achterzijde voorzien en op de bovenste bouwlaag aan de voorzijde in het dak.

Gebouwen D en E tellen respectievelijk 3 en 6 eengezinswoningen. De woningen hebben steeds 3 slaapkamers. De leefruimte schikt zich van voor- tot achtergevel. Aan de achterzijde worden de woningen afgewerkt met een ruim terras met pergolastructuur en woningscheidende buitenkast.

Het project krijgt een publieke doorsteek (openbaar domein) die de Broekstraat met de Kleine Broekstraat verbindt en een publieke uitloper vormt naar het Vijfweegsepark aan de noordzijde van de projectsite. De volledige projectsite blijft autovrij dankzij een ondergrondse parking die vanaf de Broekstraat rechtstreeks wordt ontsloten aan de hand van een inpandige parkeerhelling. De verharding wordt tot een minimum beperkt. Enkel de toegangen tot de woonvolumes krijgen een verhard pad, samen met de inrijhelling en het wandelpad dat Broekstraat met Kleine Broekstraat verbindt. Dit 2m brede wandelpad wordt aangevuld met een strook grindgazon en markeert zodoende de brandweg. 2.364m² van de projectsite wordt overgedragen aan het openbaar domein, hiervoor werd een rooilijnplan toegevoegd aan het dossier.

De grondgebonden wooneenheden worden voorzien van een beperkte privatieve buitenruimte aan de achterzijde van de woonvolumes, maar richten zich voornamelijk op de groene publieke doorsteek.

De gevel wordt uitgewerkt met een genuanceerde, roodbruine gevelsteen en roodbruine tegelpannen. Het schrijnwerk wordt in hout voorzien. De balustrades bestaan uit aluminium spijltjes in een genuanceerde, bruine kleur die aansluit op het schrijnwerk.

Binnen het project worden er 33 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien, waarvan 2 voorbehouden parkeerplaatsen. Er worden 14 bovengrondse fietsstalplaatsen voorzien en 76 ondergrondse (waarvan 10 buitenmaatse). Er worden fietsnietjes voorzien op het maaiveld voor het stallen van 6 bezoekersfietsen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20250702-0016: Warmtepompen

16.3.2°b) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) | 29 Warmtepompen met elk een vermogen van 9 kW | klasse 2 | Nieuw | 261 kW

Inrichtingsnummer 20250825-0039: Bemaling

53.2.2°b) | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m³ en max. 180.000 m³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld | Tijdelijke bronbemaling met een max. bruto debiet van 66.067 m³/jaar | klasse 2 | Nieuw | 66067 m³

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 29/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van twee halfopen bebouwingen. (OMV_2018056603)
- Op 13/06/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor slopen en herbouwen eengezinswoning met carport en tuinberging. (OMV_2019042740)
- Op 30/09/2021 werd een weigering afgeleverd voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor de bouw van 2 halfopen eengezinswoningen. (OMV_2020161647 met intern nr. 2020 MA 189/00/W)
- Op 29/07/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 15 kavels bestemd voor open, halfopen en gesloten bebouwing, 1 kavel voor gemeenschappelijke wegenis en groen en 11 kavels bestemd voor private parkeerplaatsen. (OMV_2020173177 met intern nr. 2021 MA 192/00/W)
- Op 08/06/2023 werd een weigering afgeleverd voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning. (OMV_2022168478 met intern nr. 2023 MA 198/00)
- Op 21/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning. (OMV_2023117926 met intern nr. 2023 MA 192/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 24/11/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1964 MA 146)
- Op 12/10/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garage. (1965 MA 91)
- Op 07/01/1992 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van twee woningen met ingebouwde garages. (1991/40304)
- Op 01/09/1992 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning en het bijbouwen van een garage. (1992/40115)
- Op 22/01/1998 werd een weigering afgeleverd voor verbouwen van een meergezinswoning tot een eengezinswoning door uitbreiding. (1997/41149)
- Op 03/09/1998 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van twee eengezinswoningen tot één eengezinswoning met ingebouwde garage. (1998/41050)

- Op 27/08/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een woning.
(2015/06115)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 15 september 2025 onder ref. 5000110110:

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit en openbare verlichting.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

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

Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij u een uitnodiging te sturen om dit project te bespreken en te ontwerpen zodoende correcte offerte te kunnen overmaken. Er wordt geen distributiecabine gevraagd.

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

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel en schematisch aangeduid op het voorontwerp als bijlage.

De financiële tussenkomsten zijn nog niet opgenomen in deze voorwaarden. De voorwaarden zijn mogelijk na overzicht van het energieconcept en aanpassing van de reserveringsstrook voor de nuts. Deze wenst Fluvius via Kleine Broekstraat te voorzien.

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>

Opmerkingen betreffende de nieuwe wegenis:

De perceelsgrenzen en rooilijnen moeten uitgezet zijn en de nieuwe wegenis moet verhard zijn.

De voetpaden mogen nog niet zijn aangelegd.

Voor dit project kunt u als initiatiefnemer zelf instaan voor het sleufwerk. Voor meer info zie bijlage: 'Korting sleufwerk'.

Er dient minstens een vrije, openbare ruimte met een breedte van 1,50 m langs beide zijden van de straat op het openbaar domein tussen de 2 rooilijnen voorzien te worden waarin de leidingen en kabels aangelegd worden. Op het einde van een pijpenkop wordt eveneens een vrije openbare ruimte van 1,5 m voorzien.

Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,5 m ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen, o.a. fundering, bevinden in deze ruimte. Hieronder wordt tevens begrepen dat de ruimte vrij dient te zijn van bebouwing, bedekking (zoals asfalt, beton,...) of beplanting uitgezonderd gras.

De vrije, openbare ruimte dient na de aanleg der nutsleidingen een openbaar karakter te behouden en vrij te blijven van alle constructies.

Indien er echter in dit project geen openbaar domein zou voorzien worden waarin de nutsleidingen zoals vermeld in deze offerte kunnen aangelegd worden en er dus in dit project enkel private wegenis wordt voorzien, dan dient u ons hiervan onmiddellijk in te lichten. Uw offerte zal dan immers gewijzigd moeten worden. Zoals bepaald in ons projectreglement dient vóór de aanleg eerst kosteloos een erfdiensbaarheid voor de netbeheerder voor het volledige project te worden voorzien. Ons projectreglement is beschikbaar op onze website. De netbeheerder behoudt zich eveneens het recht voor om bij projecten met private wegenis geen nutsleidingen aan te leggen in het project zelf, maar zich te beperken tot het aansluiten van het project ter hoogte van de grens met het openbaar domein. Voor het plaatsen van meetinstallaties zal voor dit project door de initiatiefnemer een lokaal moeten voorzien worden op de grens met het openbaar domein.

3.2. BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 11 september 2025 onder ref. 072665-005/PV/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- De opritten vanop de Broekstraat zijn niet correct ingetekend, want lopen over de rand van de openbare weg.

- De brandweerweg op eigen terrein dient op minstens 2m van de gevels van de gebouwen te liggen.
- Er wordt benadrukt dat de brandweerweg een aparte straatnaam dient te krijgen.
- Er dienen naast het tracé van de brandweerweg hydranten voorzien te worden.
- Aangezien de wegenis op de voorliggende plannen niet volledig voldoet, en het wegenisontwerp uitermate belangrijk is voor de bereikbaarheid van de gebouwen, dient voorafgaandelijk de werken, eerst het akkoord bekomen te worden van de brandweer over het definitieve uit te voeren wegenisontwerp.
- Er wordt benadrukt dat van de zijgevel van gebouw C die tegenover gebouw B staat, een brandweerstand EI60 dient te hebben.

3.3. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 28 oktober 2025 onder ref. : AD-25-956

Drinkwater

Deze aanvraag betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van 5 bouwvolumes en een ondergrondse parking. De 5 bouwvolumes omvatten in totaal 12 eengezinswoningen, 5 grondgebonden appartementen en 12 appartementen. Er wordt een gedeelde ondergrondse parking voorzien onder 2 van de 5 volumes met ruimte voor 33 parkeerplaatsen (waarvan 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden) en 76 fietsen (waarvan 10 buitenmaatse fietsen). Bovengronds wordt nog bijkomend plaats voorzien voor 14 fietsen en 6 bezoekersfietsen.

Het centraal binnengebied wordt als openbaar domein voorzien en faciliteert een doorsteek voor traag verkeer tussen de Broekstraat en de Kleine Broekstraat. De ontsluiting van de 5 woonvolumes vindt plaats via de Broekstraat.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Om de 5 bouwvolumes (voor 12 eengezinswoningen, 5 grondgebonden appartementen en 12 appartementen) op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Broekstraat tot in de volledige verkaveling.

Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

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

*De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicoground bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen

bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten. 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.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de nieuwbouw van 5 bouwvolumes met ondergrondse parking.

Riolering

De aanvraag betreft een bouwaanvraag waarbij de gebouwen en toekomstig openbaar domein wordt aangevraagd. Het toekomstig openbaar domein wordt nadien overgedragen.

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 van een lot op de bestaande riolering*
- Aansluiting per lot in de verkaveling*
- andere: nieuwe toekomstig openbaar domein*
- in de straat ligt een gemengd stelsel.*

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.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft de aanvraag van de sloop van bestaande bebouwing en de nieuwbouw van 5 bouwvolumes en een ondergrondse parking. De 5 bouwvolumes omvatten in totaal 12 ééngezinswoningen, 5 grondgebonden appartementen en 12 appartementen. Er wordt een gedeelde ondergrondse parking voorzien onder 2 van de 5 volumes.

Advies op de bouwaanvraag van de gebouwen

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met inplanting / verhardingen

Op het inplantingsplan worden geen private verhardingen getekend. Elke private verharding zoals een pad of terras dient af te wateren in groen.

Inzake lot met gebouw B wordt verharding ingerekend bij dimensionering van de Wadi. Hoe stroomt het water hiervan in de wadi gezien de ligging van de wadi?

Rioleringsplan:

Algemeen

Volgens BWVR moet DWA-huisaansluitputje en RWA-huisaansluitputje op maximaal 0.60 m van elkaar voorzien worden, tenzij een afwijking hierop wordt toegestaan.

Gebouw A – beide aansluitingen worden voorzien in de Broekstraat. Gezien dit gebouw voorzien wordt thv bestaande woning nr 29 welke gesloopt wordt, dient de bestaande aansluitingen van deze woning herbruikt te worden. Private stelsel van dit lot dient hierop te worden aangepast.

Gebouw B – de overloop van de private infiltratievoorziening wordt voorzien in de Broekstraat. Gezien dit gebouw voorzien wordt thv bestaande woning nr 27 welke gesloopt wordt, dient de bestaande aansluiting van deze woning herbruikt te worden. Private stelsel van dit lot dient hierop te worden aangepast. Indien dit niet mogelijk is tgv nieuwe toegangsweg openbaar domein kan voor de DWA-aansluiting hiervoor afgeweken worden. Mogelijks komt de DWA-aansluiting in conflict met de toegang naar de ondergrondse parking.

Gebouw C – de overloop van de hemelwaterputten is aangesloten op de gemeenschappelijke infiltratievoorziening van gebouw D. De DWA-aansluiting wordt voorzien tussen gebouw C en gebouw D – Hierbij akkoord voor de voorgestelde afwijking.

Gebouw D – elke eengezinswoning wordt voorzien van een septische put met een rechtstreeks aansluiting op toekomstige openbare riolering. De overloop van de regenwaterputten gaat naar een gemeenschappelijk infiltratievoorziening in de gemeenschappelijk tuin. Hierbij akkoord voor de voorgestelde afwijking.

Gebouw E – elke eengezinswoning wordt voorzien van een septische put met een rechtstreeks aansluiting op toekomstige openbare riolering. De overloop van de regenwaterputten gaat naar een gemeenschappelijk infiltratievoorziening in de gemeenschappelijk tuin. Hierbij akkoord voor de voorgestelde afwijking.

Voor alle aansluitingen worden putjes voorzien voor de instroom in de private infiltratievoorzieningen. Dit mag. Het lijkt niet aangewezen om de instroom in de private infiltratievoorziening op bodempeil van de voorziening te voorzien. Best wordt een klein verschil voorzien voor vervuiling te voorkomen.

De overloop van de private infiltratievoorziening wordt voorzien dmv straatkolk. Echter op de grens privaat openbaar dient een huisaansluitputje te worden voorzien en dit langs de openbare zijde.

Volgende gegevens zijn niet éénduidig vermeld 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.

Overzicht wadi op rioleringsplan:

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen private en openbare Wadi.

Private wadi – wadi 2 - dwarsprofiel 6: volgens dwarsprofiel is overstortniveau 6.80 mTAW, volgens grondplan is dit 6.75

Openbare wadi – wadi 3 (verlengde van wadi 2) dwarsprofiel 7: volgens dwarsprofiel is overstortniveau 6.80, volgens grondplan is dit 6.75 mTAW

Openbare wadi – wadi 3 – dwarsprofiel 8 – deze wadi is verbonden met andere wadi W3, waarbij overstortniveau 6.75 mTAW bedraagt volgens grondplan. Op dwarsprofiel staat echter overstort 6.80 mTAW vermeld

Private wadi: wadi 4 – dwarsprofiel 9: op dwarsprofiel is vermeld dat overstort op 6.80 mTAW is, terwijl grondplan 6.85 mTAW vermeld: tegenstrijdige gegevens. Tevens wordt er ophoging van 0.15 m voorzien rond de wadi. Hoe verhoudt dit zich tot openbaar domein – bestaande straat: Kleine Broekstraat

Private wadi: Wadi 1? – dwarsprofiel 10: maaiveldpeil rond de wadi zou 7.00 mTAW worden terwijl bestaande toestand ongeveer 7.28 mTAW bedraagt: Hoe is de afwerking naar de burens.

*Private wadi - Wadi 5 – dwarsprofiel 11:– overstortniveau ontbreekt op dwarsprofiel
Op de detailplannen werd het detail van de uitstroom van de huisaansluiting op de wadi / gracht niet ingetekend*

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

Dimensionering van de septische put: in de nota spreekt men van 4 IE per ééngezinswoning, op de plannen vermeld men 6 IE voor de ééngezinswoningen. Voor beide is minimale put van 2000 L van toepassing.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Zie openbaar domein

Infiltratie: Zie openbaar domein

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Er is een nota toegevoegd door architectenbureau en een door SB openbaar domein.

Nota architecten

Er zijn geen formulier van hemelwaterverordening toegevoegd aan dossier. Dit dient per gebouw ingevuld te worden. Voor de eengezinswoningen zijn regenwaterputten voorzien van 5 000 L gezien dakoppervlakte minder dan 80 m².

Voor de meergezinswoningen is regenwaterput berekend op basis van dakoppervlakte.

Voor gebouw C vermeld men dat regenwaterputten van 20 000 L nodig is. Op de plannen is nog 3 x 5.000L extra voorzien. Wat is hiervan de reden? Verklaring?

Voor de berekening van de private wadi's verwijst men enerzijds naar de hydraulische nota openbaar domein. Anderzijds verwijst men naar een aftrek van 29 x 30 m³ per regenwaterput als totaal volume van de infiltratievoorzieningen. Voor die gebouwen die aansluiten op de openbare riolering in de Broekstraat dient een hemelwaterformulier worden ingevuld cfr hemelwaterverordening.

Nazicht op basis van nota SB – openbaar domein

Dimensionering van de bronmaatregelen

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen die loten die rechtstreeks aansluiten op de Broekstraat en deze loten die aansluiten op de nieuwe openbare infiltratievoorziening.

- voor gebouw A en gebouw B moet voldaan zijn aan de GSVH van de bouwaanvraag*
- openbare infiltratievoorziening wordt berekend op basis van gebouw C, gebouw D en gebouw E. Bijkomend moeten deze gebouwen privaat ook voldoen aan de GSVH voor gebouwen*
- bij appartementsgebouwen kan herbruik ingerekend worden, bij ééngezinswoningen kan dit niet. Hier is enkel aftrek van 30 m² van toepassing.*

De berekening van Wadi 1 – gebouw A valt onder GSVH privaat

Aangesloten verharding = dakoppervlakte + verharding privaat, 80 m² is hier niet van toepassing.

Herbruik kan berekend worden, of wel standaard – 30 m² regenwaterput.

Afmetingen van de wadi ontbreken – graag verklaring voor volgende vermelding

- oppervlakte vlak 24.5 m²*
- oppervlakte talud 28.3 m²*
- berekening infiltratieoppervlakte?*
- Berekening infiltratievolume?*

Dimensionering van de wadi moet volgens hemelwaterformulier berekend worden.

Berekening van wadi 2 – gebouw C en D

Aangesloten verharding = dakoppervlakte + verharding privaat, 80 m² is hier niet van toepassing.
Herbruik kan berekend worden voor gebouw C. Voor gebouw D is – 30 m² per regenwaterput van toepassing.

Afmetingen van de wadi ontbreken – graag verklaring voor volgende vermelding

- oppervlakte vlak 65.4 m²
- oppervlakte talud 15.5 m²
- berekening infiltratieoppervlakte?
- Berekening infiltratievolume?

Dimensionering van de wadi moet volgens hemelwaterformulier berekend worden.

Berekening van wadi 4 – gebouw E

Aangesloten verharding = dakoppervlakte + verharding privaat, 80 m² is hier niet van toepassing.

Herbruik kan niet berekend worden, hier is – 30 m² per regenwaterput van toepassing

Afmetingen van de wadi ontbreken – graag verklaring voor volgende vermelding

- oppervlakte vlak 53.8 m²
- oppervlakte talud 36.9 m²
- berekening infiltratieoppervlakte?
- Berekening infiltratievolume?

Dimensionering van de wadi moet volgens hemelwaterformulier berekend worden.

Berekening van wadi 3 – openbare wadi -> zie berekening openbare domein

De berekening van Wadi 5 – gebouw B valt onder GSVH privaat

Aangesloten verharding = dakoppervlakte + verharding privaat, 80 m² is hier niet van toepassing.

Herbruik kan berekend worden, of wel standaard – 30 m² regenwaterput

Afmetingen van de wadi ontbreken – graag verklaring voor volgende vermelding

- oppervlakte vlak 28.4 m²
- oppervlakte talud 11 m²
- berekening infiltratieoppervlakte?
- Berekening volume?

Dimensionering van de wadi moet volgens hemelwaterformulier berekend worden.

Bijkomend: verharding van oprit parking wordt meegeteld -> stroomt dit af naar de wadi?

Aanduiden op afstromingsplan

Sirioberekening:

Is niet volgens het hemelwaterformulier opgemaakt.

Wadi 5: opsplitsing van verschillende oppervlakten: verhard en dak in de sirio toepassen

Advies op toekomstig openbaar domein

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

Plan met wegenisontwerp:

Op het wegenisontwerp is duidelijk welke verhardingen er worden aangelegd. De afwatering van de openbare verharding is echter onduidelijk. Er ontbreken heel veel maaiveldpeilen om te zien of alles kan afwateren. Een afwateringsplan moet worden opgemaakt.

Rioleringsplan:

Algemeen

- *De aanduiding van de dwarsprofielen/lengteprofielen is niet eenduidig vermeld op rioleringsplan.*
- *De dwarsdoorsneden over de wadi zijn te kort genomen.*
- *De langsdoorsneden over de wadi zijn te kort genomen.*
- *Op lengteprofiel van de wegenis moet ook DWA-stelsel worden vermeld.*

De aansluiting van privaat naar openbaar moet dmv huisaansluitputjes op de grens openbaar/privaat. Het voorzien van een overstort op de grens wordt niet aanvaard.

Dit dient te worden aangepast voor gebouw D en gebouw E

De ligging van de huisaansluitputjes komt in conflict met de zone voor de nutsleidingen. De betonnen huisaansluitputjes zijn 0.60 m lang. Het is niet duidelijk hoe breed de zone voor de nutsleidingen voorzien wordt.

Volgens BWVR moet DWA-huisaansluitputje en RWA-huisaansluitputje op maximaal 0.60 m van elkaar voorzien worden, tenzij een afwijking hierop wordt toegestaan.

Gebouw A – beide aansluitingen worden voorzien in de Broekstraat. Gezien dit gebouw voorzien wordt thv bestaande woning nr 29 welke gesloopt wordt, dient de bestaande aansluitingen van deze woning herbruikt te worden. Private stelsel van dit lot dient hierop te worden aangepast

Gebouw B – de overloop van de private infiltratievoorziening wordt voorzien in de Broekstraat..

Gezien dit gebouw voorzien wordt thv bestaande woning nr 27 welke gesloopt wordt, dient de bestaande aansluiting van deze woning herbruikt te worden. Private stelsel van dit lot dient hierop te worden aangepast. Indien dit niet mogelijk is tgv nieuwe toegangsweg openbaar domein kan voor de DWA-aansluiting hiervoor afgeweken worden

Het DWA-huisaansluitputje moet voorzien worden op grens openbaar/privaat. Dit is nu te ver op openbaar domein voorzien

Gebouw C – de overloop van de hemelwaterputten is aangesloten op de gemeenschappelijke infiltratievoorziening van gebouw D. De DWA-aansluiting wordt voorzien tussen gebouw C en gebouw D – Hierbij akkoord voor de voorgestelde afwijking

Gebouw D – elke eengezinswoning wordt voorzien van een septische put met een rechtstreeks aansluiting op toekomstige openbare riolering. De overloop van de regenwaterputten gaat naar een gemeenschappelijk infiltratievoorziening in de gemeenschappelijk tuin. Hierbij akkoord voor de voorgestelde afwijking

Gebouw E – elke eengezinswoning wordt voorzien van een septische put met een rechtstreeks aansluiting op toekomstige openbare riolering. De overloop van de regenwaterputten gaat naar een gemeenschappelijk infiltratievoorziening in de gemeenschappelijk tuin. Hierbij akkoord voor de voorgestelde afwijking

De diameter van de verholen goot ontbreekt op grondplan. De verholen goot maakt deel uit van RWA-stelsel en moet aldus zo vermeld worden op de plannen. Volgens detail verholen goot bedraagt dit een dia 300. Wat is de diepte van de goot tov maaiveldpeil? Ligt de goot hoger of gelijk met bodem van de wadi?

Volgende gegevens zijn niet duidelijk 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: afmetingen moeten eenvoudig controleerbaar zijn en duidelijk zijn.

Overzicht wadi op rioleringsplan:

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen private en openbare Wadi. Enkel de openbare wadi dienen opgenomen te worden in technisch dossier.

Private wadi – wadi 2: dwarsprofiel 6 : volgens dwarsprofiel is overstortniveau 6.80 mTAW, volgens grondplan is dit 6.75 m

Openbare wadi – wadi 3 (verlengde van wadi 2) dwarsprofiel 7: volgens dwarsprofiel is overstortniveau 6.80, volgens grondplan is dit 6.75 m TAW

Openbare wadi – wadi 3 – dwarsprofiel 8 – deze wadi is verbonden met andere wadi W3, waarbij overstortniveau 6.75 mTAW bedraagt volgens grondplan. Op dwarsprofiel staat echter overstort 6.80 m TAW vermeld.

Private wadi : wadi 4 – dwarsprofiel 9: op dwarsprofiel is vermeld dat overstort op 6.80 mTAW is, terwijl grondplan 6.85 m TAW vermeld: tegenstrijdige gegevens. Tevens wordt er ophoging van 0.15 m voorzien rond de wadi. Hoe verhoudt dit zicht tot openbaar domein – bestaande straat: Kleine Broekstraat

Private wadi: Wadi 1? – dwarsprofiel 10 - maaiveldpeil rond de wadi zou 7.00 m TAW worden terwijl bestaande toestand ongeveer 7.28 m TAW bedraagt: Hoe is de afwerking naar de burens.

Private wadi Wadi 5 – dwarsprofiel 11 – overstortniveau ontbreekt op dwarsprofiel

Besluit wadi's: er zijn tegenstrijdigheden tussen grondplanen en dwarsprofielen. Dit dient verduidelijkt te worden

Naast de openbare wadi moet voorzien worden dat deze kunnen geruimd/onderhouden worden.

Overstort kolk – detail – is niet volgens richtlijnen stad gent/Farys.

Op de detailplannen werd het detail van de uitstroom van de huisaansluiting op de wadi / gracht niet ingetekend

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

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 maandelijks grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen

Zijn de metingen van 2025 is dezelfde peilbuizen van 2021 uitgevoerd?

Infiltratie:

De uitgebreide rapport cfr richtlijn VMM ontbreekt in dossier bijgevolg zijn volgende gegevens onduidelijk

- Duur van voorverzadiging is niet vermeld

--Duur van de proef is te kort: 15 min

--Hoe is gemiddeld bepaald – over de volledige duur of enkel laatste gemeten waarden

--Grafiek ontbreekt in dossier

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen die loten die rechtstreeks aansluiten op de Broekstraat en deze loten die aansluiten op de nieuwe openbare infiltratievoorziening.

- voor gebouw A en gebouw B moet voldaan zijn aan de GSVH van de bouwaanvraag*
- openbare infiltratievoorziening wordt berekend op basis van gebouw C, gebouw D en gebouw E. Bijkomend moeten deze gebouwen privaat ook voldoen aan de GSVH voor gebouwen*
- bij appartementsgebouwen kan herbruik ingerekend worden, bij ééngezinswoningen kan dit niet. Hier is enkel aftrek van 30 m² van toepassing.*

De berekening van Wad 1 – gebouw A valt onder GSVH privaat

De berekening van Wad 2 – gebouw C en D valt onder GSVH privaat

De berekening van Wad 4 – gebouw E valt onder GSVH privaat

De berekening van Wad 5 – gebouw B valt onder GSVH privaat

Berekening van wadi 3 – openbare wadi -> zie berekening openbare domein

Aangesloten oppervlakte is 80 m per ééngezinswoning + 80 m² appartementsgebouw.

Afmetingen van de wadi ontbreken – graag verklaring voor volgende vermelding

- oppervlakte vlak 53.8 m²?*
- oppervlakte talud 36.9 m²?*
- berekening infiltratieoppervlakte?*
- Berekening infiltratievolume?*

Sirioberekening:

Farys vraagt steeds Sirio op voorhand op te sturen als bewijs dat alles ingediend is. Het is niet de taak van Farys om dit op te vragen omdat dit niet op omgevingsloket kan opgeladen worden.

Gelieve deze nog over te maken via algemeen mailadres vergunningen@farys.be

BESLUIT ADVIES RIOLERING

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

Volgende voorwaarden worden opgelegd voor private ontwikkeling

- Verduidelijking van de gemaakte opmerkingen in over te maken technisch dossier openbaar domein. Alle private opmerkingen inzake infiltratievoorzieningen dienen verwerkt te worden.

--Voor de gebouwen A en B dienen de bestaande aansluitingen in de Broekstraat herbruikt te worden

--Opmaak sirio

--Een aangepast hemelwaterformulier/hydraulische nota volgens bovenstaande opmerkingen is nog noodzakelijke en dient bij technisch dossier openbaar domein overgemaakt worden ter controle

--Afstemming tussen openbaar domein en privaat is noodzakelijk.

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

--Aanduiding huisaansluitingen gebouw A en gebouw B volgens bijzonder waterverkoop reglement van Farys.

--Aanpassing van ontwerp private en openbare infiltratievoorziening cfr bovenvermelde opmerkingen.

--Overstortmuren van privaat naar openbaar zijn niet aanvaardbaar.

--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,...),
- werfverslagen/ 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-buultplannen
- PV van voorlopige oplevering
- Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.

3.4. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 29 september 2025:

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".
- 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
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate.

3.5. WYRE

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 10 september 2025:
Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. VMM

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 20 november 2025 onder ref. OVL-05855-A:

Aanvraag

Met voorliggende aanvraag wordt de bemaling voor de aanleg van een ondergrondse parking met twee liftputten bij de bouw van 17 appartementen en 12 woningen gelegen Broekstraat 27 te Gent aangevraagd. De bemaling wordt aangevraagd voor een netto opgepompt volume van max. 66067 m³ en een dagdebiet van max. 659 m³ over een periode van 180 dagen.

Het grondwaterpeil dient verlaagd te worden tot 4,12 m-mv voor de kelder en tot 5,12 m-mv voor de liftputten. Rubriek 53.2.2°b) is van toepassing.

Hydrogeologie

Op het terrein werden 4 sonderingen uitgevoerd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de gegevens in de nabije omgeving beschikbaar op DOV.

Uit het grondonderzoek blijkt dat de ondergrond als volgt is opgebouwd:

- *De eerste grondlaag bestaat uit fijn tot matig grof, matig tot sterk leem- en kleihoudend zand. De dikte van de laag is ongeveer 6 meter (zone 1);*
- *Een tweede grondlaag bestaat uit sterk zandhoudende leem. De dikte van deze laag is ongeveer 3 meter (zone 2);*
- *Vanaf 9 meter begint een nieuwe laag bestaande uit fijn tot grof leemhoudend zand (zone 3). Deze laag loopt door tot een kleiige ondoorlatende laag op 27 meter diepte.*

Op de site werden recent (2020 & 2024) 3 peilbuizen geplaatst. Op 21/01/2025 werden in twee ervan (P1 ² P2) het grondwaterpeil gemeten. Er wordt ook gebruik gemaakt van de peilmetingen (2022) in de peilbuizen die gelegen zijn op zo'n 370 m van het perceel.

Op basis van deze gegevens wordt voor de studie uitgegaan van grondwaterstand op de projectlocatie van 1,20 m-mv.

Bemalingsconcept

De bemaling zal uitgevoerd worden als een klassieke bemaling met filters aangezet op een diepte van 8 m-mv. Voor de liftputten wordt kortstondig een bijkomende plaatselijk filterkader voorzien.

Op deze locatie wordt op deze diepte grondwater onttrokken aan de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1.

Verdroging

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

Zettingen

De max. berekende absolute zetting buiten de bouwput bedraagt ca. 18 mm. De effectief optredende zettingen dienen opgevolgd te worden. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie van derden wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalsscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. VMM verwijst hiervoor ook naar art. 5.53.1.3 van VLAREM II waarin staat dat de exploitant alle voorzorgen neemt ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

PFAS

Conform art 5.53.6.1.6 van titel II van het VLAREM is een analyse voor opstart van elke bemalingsstreng op de PFAS zoals opgenomen in WAC_IV_A_025 verplicht waar de bemalingsstreng op 20m of minder gelegen van een PFAS no regret zone.

Gelet op de nabijheid tot een mogelijk met PFAS verontreinigde zone en de onzekerheid van de verspreiding van de eventuele PFAS-verontreiniging, is het aangewezen het bemalingswater te analyseren op de kwantificeerbare PFAS-verbindingen zoals opgenomen in het WAC_IV_A_025.

Lozing

Het bemalingswater zal geloosd worden in de gracht langs de Kleine Broekstraat die verderop uitmondt in de Oude Kale.

Het bemalingsdebiet is lager dan 1.000 m³/dag en de bemaling zal minder dan 6 maanden duren. De lozing van bemalingswater is niet ingedeeld indien het bemalingswater bij lozing geen concentraties aan gevaarlijke stoffen (zie bijlage 2C van VLAREM II) bevat hoger dan tien keer de toetsingswaarden (zie art. 4.2.9.1§3, 4° bij VLAREM II). Om aan dit kwaliteitskader te voldoen kan er een waterzuivering ingezet worden.

ADVIES

De entiteit van VMM bevoegd voor grondwateradvisering verleent **GUNSTIG** advies voor de bemaling (rubriek 53.2.2°b) voor een termijn van max. 180 dagen vanaf de opstart van de

bemaling en een debiet van max. 659 m³/dag en 66067 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,12 m-mv voor een project gelegen Broekstraat 27 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).*
- Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.*
- Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.*

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de installatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-verbindingen opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- Bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;*
- Bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.*

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor

sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in 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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Het projectgebied valt buiten een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt. Verder bevindt het zich buiten een definitief of tijdelijk beschermde archeologische site en buiten een vastgestelde archeologische zone. De projectsite heeft een oppervlakte die groter is dan 3.000m² en de vergunningsplichtige ingreep is groter dan 1.000m². De projectsite bevindt zich in woongebied. Bijgevolg moet er in het kader van het Onroerend Erfgoeddecreet,

voorafgaand aan een omgevingsvergunning, een archeologienota worden opgemaakt om het archeologisch potentieel te evalueren.

Deze nota werd toegevoegd bij de aanvraag. Er werd op 15/04/2025 akte genomen van deze archeologienota (ID:32967)

4.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

Deze aanvraag valt onder de categorie "groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 2°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 6 bescheiden woningen (20% van 27, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

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

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

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

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

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

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1057/695) + 20% = € 91.252 per bescheiden woning (geïndexeerd juni 2025).

Het ontwerp voorziet een gevarieerd aanbod aan woningtypes en er zijn voldoende woningen die aan bovenstaande criteria voldoen om in aanmerking te komen voor de inlossing van deze bescheiden last.

Hierbij worden volgende voorwaarden voorgesteld:

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Voor de watertoets wordt ook verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van Farys en het gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij.

Het project voorziet in individuele hemelwaterputten bij de eengezinswoningen en collectieve hemelwaterputten bij de meergezinswoningen. Ook worden er in het project voldoende infiltratie voorzien onder de vorm van wadi's.

De verharding wordt tot een minimum beperkt, een aantal paden naar de woningen, een doorlopend fiets- en wandelpad dat Broekstraat verbindt met Kleine Broekstraat. De wagens worden zo snel mogelijk naar de ondergrondse garage gestuurd.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Aan het dossier werd ook een bemalingsstudie toegevoegd en beoordeeld (zie verder).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact behalve voor wat betreft de bemaling (zie verder).

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

De nieuwe woonontwikkeling gaat uit van een boombesparend ontwerp. Gezien een aantal waardevolle te behouden bomen aanwezig zijn, dienen de werken te worden begeleid door een European Tree Worker.

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden geanalyseerd. Bij de te analyseren parameters zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-verbindingen opgenomen. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Daarnaast is er ook een bemalingscascade van toepassing. In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden. Dit wordt ook verder besproken.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de melding de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 27 januari 2026. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 september 2025 tot en met 16 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 81 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Ruimtelijke inpassing en schaal

Het voorgestelde bouwproject met 29 wooneenheden vormt volgens de omwonenden een te grootschalige ontwikkeling binnen een woonwijk die traditioneel bestaat uit open en halfopen bebouwing met een lage dichtheid. De gebouwvolumes en hun hoogte sluiten niet aan bij het residentiële karakter en het historisch gegroeide straatbeeld. De woningdichtheid die door het project wordt geïntroduceerd ligt aanzienlijk hoger dan wat de wijk vandaag kan dragen. Bewoners vrezen dat deze schaalvergroting een precedent schept voor verdere verdichting, met blijvende impact op de leefkwaliteit en het groene karakter van Mariakerke. Appartementen horen hier niet thuis in deze woonomgeving. Het project niet in overeenstemming is met de beginselen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waaronder het principe van goede ruimtelijke ordening, gezondheidsbescherming en leefmilieukwaliteit. De draagkracht van de buurt wordt onvoldoende gerespecteerd. De bezwaarschriften wijzen erop dat recente beleidsdoelstellingen rond vergroening, ontharding en klimaatadaptatie niet worden weerspiegeld in het ontwerp.

Waterhuishouding, bemaling en infiltratie

De bezwaarschriften benadrukken dat het projectgebied zich in een zone bevindt met een structureel hoog grondwaterpeil. De geplande ondergrondse constructies en de omvangrijke bemaling die hiervoor nodig is, brengen volgens de omwonenden aanzienlijke risico's met zich mee: verdroging van tuinen en vegetatie, mogelijke zettingen aan woningen, en negatieve effecten op de stabiliteit van omliggende constructies. Daarnaast bestaan ernstige twijfels over de effectiviteit van de voorgestelde infiltratievoorzieningen; door hun ligging dicht bij het grondwater zouden ze onvoldoende functioneren, waardoor de waterhuishouding onder druk komt te staan. In een buurt die reeds kwetsbaar is voor wateroverlast vrezen bewoners dat bijkomende verharding en een tekort aan robuuste infiltratie-infrastructuur de situatie verder zal verergeren. Door het risico op zettingen of schade aan funderingen achten zij de voorgestelde maatregelen ontoereikend en onvoldoende onderbouwd.

Bomen, natuur en biodiversiteit

Het project vereist het kappen van een aantal volwassen bomen, waaronder waardevolle laanbomen en monumentale exemplaren die beeldbepalend zijn voor de wijk. Bewoners wijzen erop dat dit verlies aan groen niet in verhouding staat tot de voorgestelde compensatie, aangezien jonge aanplant tientallen jaren nodig heeft om dezelfde ecologische en landschappelijke waarde te bereiken. Bovendien worden de te behouden bomen bedreigd door de geplande bemaling en werfactiviteiten, die kunnen leiden tot wortelschade en verdroging. De buurt verliest hiermee volgens de bezwaarmakers een belangrijk stuk biodiversiteit, verkoeling en leefkwaliteit, wat haaks staat op gemeentelijke ambities rond vergroening, klimaatadaptatie en ontharding.

Archeologie

De archeologienota bij het project erkent dat de archeologische waarde van het terrein onbekend is en dat verder onderzoek pas na het verkrijgen van de vergunning zou plaatsvinden. Volgens de omwonenden is dit strijdig met het voorzorgsbeginsel van het Onroerenderfgoeddecreet, dat vereist dat de erfgoedimpact volledig wordt onderzocht vóór een vergunning wordt afgeleverd. Daarnaast uiten bezwaarmakers grote bezorgdheid over de invloed van de bemaling op nabijgelegen beschermde gebouwen, waaronder historische villa's.

Mobiliteit, verkeer en parkeerdruk

De mobiliteitsimpact van het project wordt door bewoners als een probleem beschouwd. De Broekstraat is smal, zonder afzonderlijke fiets- of voetpaden, en vormt bij uitstek een kwetsbare verkeerssituatie. Het project genereert extra voertuigbewegingen, wat de verkeersveiligheid voor fietsers, voetgangers en spelende kinderen verder onder druk zet. De voorziene parkeercapaciteit wordt als onvoldoende beoordeeld, waardoor een bijkomende parkeerdruk op de openbare ruimte wordt verwacht. Andere bezwaarschrijvers vragen een reductie van het aantal parkeerplaatsen en meer autodelen. Daarbovenop zijn de bestaande verkeersaders in de omgeving reeds zwaar belast.

Geluid, luchtkwaliteit, licht en bouw hinder

Zowel tijdens de werffase als in de exploitatiefase verwachten omwonenden aanzienlijke hinder. De bemalingsinstallaties en zware grondwerken veroorzaken vermoedelijk langdurige geluidsoverlast, terwijl werfverkeer en stofemissies de leefkwaliteit negatief beïnvloeden. Voor de fase na oplevering zijn er zorgen over luchtkwaliteit door extra verkeer en door de ventilatie-uitlaten van de ondergrondse parking, waarvoor geen gedetailleerde emissieanalyse werd voorgelegd. Ook licht- en geluidsimpact worden volgens de bezwaarschriften onvoldoende in rekening gebracht, wat vooral voor nabijgelegen woningen hinderlijk zal zijn. Bewoners vinden dat de milieueffecten systematisch worden onderschat in de huidige projectdocumenten.

Leefkwaliteit, kindvriendelijkheid en sociale impact

De wijk wordt vandaag gekenmerkt door rust, veel groen en een gezinsvriendelijke omgeving. Volgens de omwonenden ondermijnt het project die kwaliteiten op meerdere manieren: verlies van groen, toename van verkeer, onzekerheid over waterproblemen en een algemene druk op de draagkracht van de buurt. Bewoners benadrukken dat deze leefkwaliteit moeilijk vervangbaar is en essentieel voor de aantrekkelijkheid van de wijk. Daarnaast vrezen sommigen dat grootschalige projecten de toegankelijkheid voor jonge gezinnen bemoeilijken doordat oude woningen systematisch worden opgekocht door projectontwikkelaars, wat de sociale diversiteit van de buurt bedreigt.

Juridische en beleidsmatige overwegingen

In meerdere bezwaren wordt aangehaald dat het project niet in overeenstemming is met de beginselen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waaronder het principe van goede ruimtelijke ordening, gezondheidsbescherming en leefmilieukwaliteit. De draagkracht van de buurt — zowel op vlak van mobiliteit, waterhuishouding als leefomgeving — wordt onvoldoende gerespecteerd. De bezwaarschriften wijzen erop dat recente beleidsdoelstellingen rond vergroening, ontharding en klimaatadaptatie niet worden weerspiegeld in het ontwerp.

Waarde van de woningen

De waarde van de aanpalende woningen zal door deze aanvraag dalen.

Inkijk

Dit project zorgt voor inkijk ten aanzien van de aanpalende woningen in de Madelonstraat, Hof Van Westbeke en Broekstraat.

Ontbreken van een verkavelingsvergunning

Aangezien de woningen bestemd zijn voor verkoop, zal de site onvermijdelijk worden opgedeeld in private kavels, wat zonder verkavelingsvergunning zal leiden tot ongecontroleerde verharding en afsluitingen.

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

Ruimtelijke inpassing en schaal

De komende jaren komen er veel Gentenaars bij. Het aantal Gentenaars groeit en blijft groeien. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan. De druk op de dichtbevolkte 19de-eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20ste-eeuwse wijken, zoals onder meer deze van Mariakerke, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent' - de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Het vraagt zowel bij de bewoners als bij de beleidsmakers een mentaliteitswijziging. We zijn ons ervan bewust dat dit een proces van lange adem is. Zowel qua inplanting als qua schaal vervlecht het project zich binnen de morfologie van de bestaande woonomgeving. Het project voorziet 29 wooneenheden, waarvan 12 eengezinswoningen en 17 appartementen, daarmee wordt een gezonde mix aan grondgebonden woningen en appartementen aangeboden en zo een diverse bewonersgroep bereikt. Het voorgestelde ontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.

Waterhuishouding, bemaling en infiltratie

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. Voor de watertoets wordt ook verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van Farys en het gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij. Het project voorziet in individuele hemelwaterputten bij de eengezinswoningen en collectieve hemelwaterputten bij de meergezinswoningen. Ook worden er in het project voldoende infiltratie voorzien onder de vorm van wadi's. De verharding wordt tot een minimum beperkt tot een aantal paden naar de woningen, een doorlopend fiets- en wandelpad dat Broekstraat verbindt met Kleine Broekstraat

en de wagens worden zo snel mogelijk naar de ondergrondse garage gestuurd. Er wordt dan ook geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Bemaling is streng gereguleerd en mag de bemalingspomp enkel worden geplaatst door een gespecialiseerd boorbedrijf. De kwaliteit van het bemalingswater moet worden geanalyseerd. Daarnaast is er ook een bemalingscascade van toepassing. In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peil gestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden. Dit wordt opgenomen als een bijzondere voorwaarde.

Voor toekomstig openbaar domein moeten nog aparte uitvoeringsplannen worden opgemaakt in een technisch dossier waarin alle opmerkingen en voorwaarden worden verwerkt om tot een robuust openbaar domein te komen.

Overeenkomstig de geldende regelgeving inzake hemelwaterbeheer geldt het principe dat al het op het perceel neervallende hemelwater maximaal op het terrein dient te worden gehouden. Hemelwater moet prioritair worden hergebruikt en voor het resterende deel, ter plaatse in de bodem infiltreren. Het project voldoet daar ook aan. Enkel in uitzonderlijke situaties bij hevige en langdurige neerslag zal water overlopen naar de openbare riolering.

Bomen, natuur en biodiversiteit

In de planvoorbereiding zijn meerdere scenario's onderzocht en steeds is het een randvoorwaarde geweest om de meest waardevolle bomen te behouden. Het voorliggende ontwerp is daar dan ook in geslaagd. De stelling dat de overige bomen door bemaling en werfactiviteiten worden bedreigd is bekend en wordt ondervangen door strikte uitvoeringsvoorwaarden, waaronder: boombeschermingsmaatregelen, het aanbrengen van vast hekwerk om de totale boombeschermingszone voorafgaand alle bouwwerkzaamheden, de begeleiding door een ETW' er en bemalingsvoorwaarden. Daarnaast wordt een groot deel van terrein overgedragen als openbare groenzone, hiervoor werd een landschapsontworp gemaakt met tal van nieuwe kleine landschapselementen zoals hagen, grachten en bomen. Deze nieuwe woonontwikkeling met bijkomend openbaar groen is ook een meerwaarde voor de bewoners uit de omgeving en past volledig binnen de ruimtelijke structuurvisie van de stad Gent, compacter bouwen is ruimte winst voor een kwalitatiever openbaar domein.

Archeologie

Er is in het dossier een nota toegevoegd die de effecten onderzoekt op het onroerend erfgoed. Het projectgebied is niet gelegen in een erfgoedlandschap, beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht, monument, archeologische site, inventaris bouwkundig erfgoed, gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt of Unesco werelderfgoed. Een deel van het project is gelegen in gebied voor erfgoedobjecten, namelijk een boerenarbeiderswoning. Deze boerenwoning heeft geen erfgoedwaarde meer en mag worden gesloopt. Deze nieuwe woonontwikkeling geeft geen aanleiding tot negatieve effecten op erfgoed.

De projectsite heeft een oppervlakte die groter is dan 3.000m² en de vergunningsplichtige ingreep is groter dan 1.000m². De projectsite bevindt zich in woongebied. Bijgevolg moet er in het kader van het Onroerend Erfgoeddecreet, voorafgaand aan een omgevingsvergunning, een archeologienota worden opgemaakt om het archeologisch potentieel te evalueren. Deze nota

werd toegevoegd bij de aanvraag. Er werd op 15/04/2025 akte genomen van deze archeologienota. De maatregelen in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota. Dit wordt opgenomen als een bijzondere voorwaarde.

Mobiliteit, verkeer en parkeerdruk

Een woonproject met 29 woonentiteiten op terrein van 6.665m² is niet van die aard dat hier een onaanvaardbare mobiliteitsimpact zal veroorzakt worden. De omliggende straten zijn voldoende breed om dit bijkomende verkeer op te vangen. Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we onder meer de voorgestelde parkeeroplossingen. 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. De aanvraag voldoet aan de parkeerrichtlijnen van de stad Gent, dit zowel voor het aantal fietsparkeerplaatsen als autoparkeerplaatsen. Het is ruimtelijk ook positief dat alle parkeerplaatsen ondergronds worden voorzien, zo wordt een kwalitatief woonproject gecreëerd met veel ruimte voor groen.

Geluid, luchtkwaliteit, licht en bouw hinder

Installaties zoals warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van VlareM inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden. Alle installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van VlareM II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Indien na het zorgvuldig plaatsen van de toestellen toch geluidsoverlast zou optreden, kan er beroep gedaan worden op de dienst Toezicht van de Stad Gent, die de geluidsdruk van de toestellen kan aftoetsen aan de normen. Indien noodzakelijk kunnen er bijkomende geluidsmaatregelen gevorderd worden. Er werd in deze aanvraag ook geoordeeld dat alle aspecten zoals mobiliteit, bodem, watersysteem, luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, licht, afvalstoffen, landschap en erfgoed uitvoerig werden onderzocht.

Leefkwaliteit, kindvriendelijkheid en sociale impact

Hoewel sommige omwonenden vrezen dat het project de huidige rust, groene uitstraling en gezinsvriendelijke sfeer van de wijk zou aantasten, is het ontwerp net opgevat om deze kwaliteiten te versterken. Een ruime collectieve groenzone, vrij toegankelijk voor de buurt, vormt een belangrijk onderdeel van het plan. Deze zone biedt extra speel- en ontspanningsruimte voor zowel nieuwe bewoners als bestaande omwonenden, en draagt zo bij aan meer openbare leefkwaliteit in plaats van minder.

Daarnaast wordt de vrees voor een verminderde toegankelijkheid voor jonge gezinnen niet bevestigd door de opzet van het project. Het aanbod omvat verschillende woningtypes, waaronder compacte units naast ruimere gezinswoningen. Juist door deze variatie ontstaat een diverse en inclusieve woonmix, die jonge gezinnen, alleenstaanden, senioren en starters kansen biedt. In plaats van sociale diversiteit te bedreigen, versterkt het project deze net door een breed scala aan woontypes samen te brengen. Kortom, het project sluit aan bij de bestaande kwaliteiten van de wijk en voegt er bijkomende groene ruimte én sociale mix aan toe, in plaats van deze te verdringen.

Waarde van de woningen

Dit is geen stedenbouwkundig aangelegenheid en daar gaan we vanuit de stad niet in tussenkomen.

Inkijk

Het is eigen aan een stedelijke woonomgeving dat er enige inkijk mogelijk is. Er kan in deze aanvraag echter in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de afmetingen van de gevraagde gebouwen binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen blijven en mogelijke hinder wordt beperkt.

Ontbreken van een verkavelingsvergunning

Voorliggende aanvraag betreft een groeps woningbouwproject, dit is het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen die bestemd zijn voor bewoning en die één samenhangend geheel vormen.

Gezien in dit ontwerp veel gemeenschappelijke delen aanwezig zijn, gemeenschappelijke oprit, ondergrondse parking van het volledige project, wadi's, kan hier weldegelijk gesproken worden over groeps woningbouw. Bovendien zal dit ook gevolgen hebben voor de uitvoering van de werken. Groeps woningbouw is het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn. Indien de groeps woningbouw eerst wordt gerealiseerd en de woningen nadien pas worden vervreemd, geldt er geen voorafgaande verkavelingsplicht. Dit is ook het officiële standpunt van Departement Omgeving.

10. OMGEVINGSTOETS

10.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INPLANTING VOLUME

Een omgevingsvergunning is een instrument van een ruimtelijk ordeningsbeleid, waarin zowel de wensen van de ontwikkelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk worden gesynchroniseerd. De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op dat elke aanvraag te beoordelen in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied.

Huidige aanvraag is een kwalitatief project dat voor een eerder beperkte verdichting zorgt en de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, en tevens ook voor de buurt een meerwaarde zal betekenen. Het behoud van het groene karakter en de focus op kwalitatieve publiek toegankelijke groene ruimte verhogen de leefbaarheid van de wijk. Door in te zetten op doorwaadbaarheid van het project ontstaat tegelijk mogelijkheid voor een nieuwe veilige fiets- en voetgangersverbinding. Het parkeren wordt gebundeld in voorliggend project, waardoor de auto veel minder bepaalt hoe de ruimte wordt ingericht. Er is niet alleen meer ruimte voor groen en minder verharding, maar het biedt ook extra kansen voor bijvoorbeeld autodelen.

De nieuwe bouwvolumes sluiten morfologisch aan bij de schaal van de naastliggende eengezinswoningen. De voorgestelde volumes met twee bouwlagen en een hellend dak blijven binnen de basisschaal van drie bouwlagen volgende de ruimtelijke structuurvisie 'Ruimte voor Gent'. De bestaande bouwkorrel binnen de verkaveling wordt zodoende bestendig. De compacte schakeling van volumes vrijwaart de nodige open ruimte tussen de bouwblokken.

De verschillende bouwvolumes worden op een uniforme manier uitgewerkt, dit zorgt voor een gedegen inpassing van het project in de omliggende woonomgeving.

TYOLOGIE

Zowel qua inplanting als qua schaal vervlecht het project zich binnen de morfologie van de bestaande woonomgeving. Het project voorziet 29 wooneenheden, waarvan: 17 appartement en 12 eengezinswoningen.

Daarmee wordt een gezonde mix aan grondgebonden woningen en appartementen aangeboden en zo een diverse bewonersgroep bereikt.

De geplande bebouwingstypologie van deze nieuwe woonontwikkeling kan bovendien worden ingepast in de ruimere omgeving die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. Het voorgestelde ontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.

TEAM STADSBOUWMEESTER

Voorliggende aanvraag OMV_2025031793, betreft het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12 eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage, door Huysman Bouw nv, gelegen te Broekstraat 27, 29 en 29A, 9030 Gent.

De ontwikkeling van deze projectsite kent een bijzonder lange historiek.

Er was waren gesprekken in de stadskamer (met stedelijke diensten) op 12/02/2019, 19/03/2019, 18/01/2023. En het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 24/02/2022 en 04/05/2023. Nadien was er verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester.

Conclusie: Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

LANDSCHAP

Het landschapsontwerp vertrekt vanuit de bestaande context. Daarbij vormen de bestaande bomen en struiken de basislaag. Het maximaal behoud en de uitbreiding van deze structuur zorgt voor een sterke verankering. Door het toevoegen van kleine landschapselementen als hagen, grachten en bomenrijen nestelt de nieuwe bebouwing zich in een structuur, alsof deze er altijd is geweest. Het robuust raamwerk van deze lijnelementen wordt aangevuld met een doorlopend fiets- en wandelpad dat Broekstraat verbindt met Kleine Broekstraat. Deze trage verbinding is een kwalitatieve aanvulling op het traag netwerk in de omgeving, zowel voor bestaande als nieuwe bewoners, evenals voor hulpdiensten.

Het centrale hof vormt het knooppunt van ontmoeting; voorgevels en voordeuren hebben rechtstreeks contact met deze publieke, groene ruimte. Bestaande bomen worden aangevuld

met een toekomstboom. Er wordt maximaal ingezet op de beeldkwaliteit van deze groene ruimte. Er wordt daarom bewust gekozen om geen private individuele tuinzones af te bakenen. Het hemelwater wordt zichtbaar in de grachten gebufferd en geïnfiltreerd, waarbij deze zones ook een interessante gradiënt vormen tussen publieke en private ruimte.

GROEN - BOMEN

Vanuit groenoogpunt wordt het voorliggend bouwproject gunstig beoordeeld. Gezien een aantal waardevolle te behouden bomen aanwezig zijn, dienen de werken te worden begeleid door een ETW'er.

Er is een Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld. De boombeschermingsmaatregelen, opgesomd in de BEA op pagina 21 (overzichtstabel) dienen uitgevoerd te worden zodat de te behouden bomen ook effectief duurzaam behouden kunnen worden zonder schade op te lopen tijdens de werf. In het bijzonder dient aandacht te zijn voor het aanbrengen van vast hekwerk om de totale boombeschermingszone (TBBZ) aan te duiden (zeker beuken en haagbeukenrij) en dit voorafgaand alle bouwwerkzaamheden, ook de bemalingsactiviteiten. Alle rooiingswerken en snoeiwerken (aan haagbeuken) worden uitgevoerd door een ETW'er. Op deze wijze wordt goeie uitvoering gegarandeerd.

Het bemalingswater wordt geloosd richting het Vijfweegsepark (droogtegevoelig grasland, dotterbloemgrasland). Een deel van het bemalingwater dient ook gebruikt te worden om de te behouden bomen binnen de projectsite te bewateren in tijden van droogte (in de periode 15 maart tem 15 oktober). De modaliteiten hiervoor worden uitgewerkt door een boomdeskundige (ETW'er) en voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent voorafgaand het opstarten van de bemalingsactiviteiten.

Verder hebben we nog volgende bemerkingen met betrekking tot de inrichting van het toekomstig openbaar domein.

In de extensieve zone aan de zijde Kleine Broekstraat worden nu wadi's voorzien die eerder strak en steil uitgewerkt zijn. Er is voldoende ruimte beschikbaar om de openbare wadi's meer flauwe taluds te geven, zodat ze ook machinaal beheerbaar zijn maar ook landschappelijk worden geïntegreerd. Deze zone mag dan ook deels vernatten. Een aangepast voorstel (contour en hellingsgraad van de wadi's i.f.v. groenbeheer) is te bezorgen aan Groendienst. Het concrete beplantingsplan, op niveau sortiment, moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden.

MOBILITEIT

Programma

- Meergezinswoning (6) van 4 units met 2 slaapkamers en 2 units met 1 slaapkamer
- Meergezinswoning van (5) van 2 units met 2 slaapkamers en 3 units met 1 slaapkamer
- Meergezinswoning (6) van 2 units met 2 slaapkamers en 4 units met 1 slaapkamer
- 12 Eengezinswoningen met 3 slaapkamers

Bereikbaarheidsprofiel

Dagdagelijkse voorzieningen liggen op meer dan 1,2km. De omliggende straten hebben geen trottoirs of fietspaden, maar zijn wel binnen een zone 30 gelegen. 3,5km naar begin stadscentrum zoals afgebakend door R40. Dichtstbijzijnde halte van openbaar vervoer ligt op 600m en voorziet een gemiddeld frequente verbinding naar station Gent-Sint-Pieters. Het centrum van Gent is niet bereikbaar zonder extra overstap. Station Gent-Sint-Pieters ligt op

bijna 7km, halteplaats Wondelgem ligt op bijna 4km. Vlakbij het project is 1 deelwagen beschikbaar. De eerstvolgende deelwagen is pas minstens 800m verder beschikbaar. Het project is dus redelijk goed bereikbaar voor duurzame modi.

Het project ligt op 1km van het oprittencomplex van R4 en is via N9 vlot bereikbaar. Voor gemotoriseerd verkeer is het project dus zeer goed bereikbaar.

Parkeren

Aantal parkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. 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: witte zone
3. Grootte: 29 woonunits, waarvan 12 met 3 slaapkamers, 8 met 2 slaapkamers en 9 met 1 slaapkamer

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 84 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en minimaal 5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Daarnaast vraagt het project minimaal 22 en maximaal 54 autoparkeerplaatsen voor bewoners en minimaal 5 en maximaal 14 autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen want er zijn 90 fietsparkeerplaatsen voor bewoners, 6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en 33 autoparkeerplaatsen voorzien.

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.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- Locatie van de fietsenberging

De fietsenstalling voor bezoekers is op maaiveld gelegen vlakbij de ingang van het perceel. Er is een fietsenstalling voor bewoners voorzien in gebouw B op gelijkvloerse verdieping met 14 fietsparkeerplaatsen. Er is een ondergrondse fietsenstalling met 76 fietsparkeerplaatsen voorzien die bereikbaar is via een luie trap. De luie trap heeft een hellingspercentage van 20,5%. Dit is aanvaardbaar. De breedte en positie van de fietsgoten op de luie trap zijn goed.

Er zijn 2 liften voorzien die een connectie maken met de ondergrondse verdieping. Echter voldoen deze liftkooien niet aan de richtlijnen om te functioneren als een fietslift. De minimale netto afmetingen van de liftkooi zijn 1,40 m X 2,40 m (diagonaal 2,75 m) met een deuropening van 1,30 m X 2,10 m. Ook de route naar de lift is door beperkte gangbreedte en deuren niet haalbaar voor (fietsen). Hierdoor is de ondergrondse fietsenstalling moeilijk bereikbaar. Het

gebruik van de ondergrondse fietsenstalling met buitenmaatse fietsen wordt hierdoor zelf bijna onmogelijk. De buitenmaatse fietsen kunnen in gebouw B op het gelijkvloers worden geplaatst.

- Type fietsenstalling

Alle fietsparkeerplaatsen worden voorzien in een enkellaags systeem. Er zijn 10 fietsparkeerplaatsen voorzien voor buitenmaatse fietsen. Hiermee is minimaal 10% van de fietsenparkeerplaatsen voorzien voor buitenmaatse fietsen.

- Afmetingen van de fietsenberging

De afmetingen van de fietsenstallingen voldoen aan de richtlijnen.

- Bijkomende comforteisen

De fietsparkeerplaatsen voor bewoners zijn overdekt en afsluitbaar. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn dat niet. Dit is aanvaardbaar. Het is niet duidelijk of alle fietsparkeerplaatsen voldoende verlicht zijn en voorzien van elektrische oplaadpunten.

Gezien de bereikbaarheid van het project per fiets minder goed scoort dan de bereikbaarheid per auto is een kwalitatieve inrichting van de fietsparkeerplaatsen extra cruciaal om hiermee de duurzame mobiliteit van bewoners en bezoekers voldoende te stimuleren.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De inrichting van de autoparkeerplaatsen voldoet.

Er zijn 8 autoparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Deze zijn gelegen binnen dezelfde ondergrondse parkeergarage achter de poort. Daarom moet er een systeem zijn om bezoekers vlot toegang te geven tot deze plaatsen.

De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.

Aansluiting op openbaar domein

De aansluiting van inrit op het toekomstige openbaar domein werd in een 90° bocht t.o.v. de helling naar de ondergrondse parkeergarage voorzien. Eventueel is een beperkte verbreding van de aansluiting noodzakelijk. Gezien de oprit van het perceel een gemengd systeem is voor gemotoriseerd verkeer en fietsers is overzichtelijke aansluiting extra belangrijk, dit kan nog verfijnd worden in het technisch dossier.

SLOOP

De omgevingsvergunningsaanvraag bevat eveneens de sloop van de bestaande bebouwing op het terrein. Een sloopopvolgingsplan en/of asbestinventaris is gezien het volume van de te slopen woningen niet verplicht toegevoegd. Voorafgaand aan de sloopwerken dient minstens een asbestonderzoek te worden uitgevoerd in de te slopen delen, de resultaten van dit onderzoek moeten worden opgenomen in een asbestinventaris die aan de sloopaannemer wordt overgemaakt.

De afdeling milieutoezicht van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu wordt zeer regelmatig geconfronteerd met inbreuken tegen de bepalingen omtrent de beheersing van asbest. Indien blijkt dat er asbesttoepassingen aanwezig zijn, dient bij de afbraakwerken dan ook de nodige aandacht te worden besteed aan de omgang met de asbesthoudende toepassingen.

We verwijzen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

10.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Inrichtingsnummer 20250702-0016: Warmtepompen

Lucht

De verwarming van de gebouwen gebeurt via 29 warmtepompen, elk met een thermisch vermogen van 9 kW. Onder rubriek 16.3.2°a) wordt een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 261 kW aangevraagd.

Het betreffen toestellen met een individuele koelmiddeleninhoud van 1,5 kg en een CO₂-equivalent van minder dan 5 ton. Het gebruikte koelmiddel in de installaties is R410A. De GWP-waarde voor dit koelmiddel bedraagt 2.088. Hiermee bevindt de GWP-waarde zich boven de grens van 750 die in 2025 door Europa wordt opgelegd aan F-gassen. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential dient nagegaan te worden.

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geluid en trillingen

Er worden 29 warmtepompen met buitenunits voorzien. Voor de woningen en gelijkvloerse appartementen zullen deze buitenunits in de respectievelijke tuinen geplaatst worden. Voor de andere appartementen zullen deze op het dak voorzien worden.

De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige.

De toepasselijke geluidsnormen dienen te allen tijde nageleefd te worden. Bij de plaatsing van de warmtepompen dient rekening gehouden te worden met volgende bronbeperkende maatregelen:

- 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>).

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 072665-005/PV/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Inrichtingsnummer 20250825-0039: Bemaling

Algemeen

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

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 8 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 4,12 m verlaagd voor de kelder en 5,12 m voor de liftputten. De bemaling wordt aangevraagd voor een netto opgepompt volume van 66.067 m³ en een dagdebiet van max. 659 m³ over een periode van 180 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de gracht langs de Kleine Broekstraat die verderop uitmondt in de Oude Kale.

Hydrologie

Op het terrein werden 4 sonderingen uitgevoerd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de gegevens in de nabije omgeving beschikbaar op DOV.

Uit het grondonderzoek blijkt dat de ondergrond als volgt is opgebouwd:

- De eerste grondlaag bestaat uit fijn tot matig grof, matig tot sterk leem- en kleihoudend zand. De dikte van de laag is ongeveer 6 meter (zone 1);
- Een tweede grondlaag bestaat uit sterk zandhoudende leem. De dikte van deze laag is ongeveer 3 meter (zone 2);
- Vanaf 9 meter begint een nieuwe laag bestaande uit fijn tot grof leemhoudend zand (zone 3). Deze laag loopt door tot een kleiige ondoorlatende laag op 27 meter diepte.

Op de site zijn recentelijk (2020 en 2024) drie peilbuizen geplaatst. Op 21 januari 2025 werd in twee van deze buizen (P1 en P2) het grondwaterpeil gemeten. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van peilmetingen uit 2022 in peilbuizen die zich op ongeveer 370 meter van het perceel bevinden. Op basis van deze gegevens wordt in de studie uitgegaan van een grondwaterstand op de projectlocatie van 1,20 m-mv.

Bemalingsconcept

De bemaling zal worden uitgevoerd als een klassieke bemaling, met filters geplaatst op een diepte van 8 m-mv. Voor de liftputten wordt tijdelijk een aanvullend plaatselijk filterkader voorzien. Op deze locatie wordt op deze diepte grondwater onttrokken uit de Quartaire aquifersystemen (HCOV 0100) en uit het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1.

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

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peil gestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling,

herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

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

Stap 1 beperken en retourneren

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

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

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

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

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

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

In de aanvraag wordt aangegeven dat er onvoldoende ruimte beschikbaar is voor retourbemaling of infiltratie.

Stap 2 hergebruik

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

Stap 3 lozen op waterloop

Het bemalingswater zal geloosd worden in de gracht langs de Kleine Broekstraat die verderop uitmondt in de Oude Kale.

Wateroverlast

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

Bodem/grondwaterverontreiniging

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

Een deel van de invloedstraal situeert zich echter binnen een PFAS no regret-zone.

Bij bemalingen die gelegen zijn op of nabij (20 m) een perceel dat een risicoground is, waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor een schadegeval gekend is, of waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone), moet de kwaliteit van het bemalingswater geanalyseerd worden na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsfilters, of in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de aanleg van de bemaling (art. 5.53.6.1.6 van VLAREM II). Het perceel waarop de bemaling plaatsvindt is zo een risicolocatie waardoor er een analyse moet gebeuren. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Zettingen

De maximaal berekende absolute zetting buiten de bouwput bedraagt circa 18 mm. De effectief optredende zettingen moeten tijdens de uitvoering nauwgezet worden opgevolgd. Wanneer ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie van derden een absolute zetting van 15 mm of meer wordt vastgesteld, moet de bemaling worden bijgestuurd. Bij een zetting vanaf 20 mm moet de bemaling worden stilgelegd. Er dient een technisch terugvalscenario te worden voorzien dat deze bijsturing of stopzetting mogelijk maakt. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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

Verdroging

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

Lozen bemalingswater

Volgens de aanvraag zal het bemalingswater dat geloosd wordt geen gevaarlijke stoffen bevatten in concentraties die hoger zijn dan 10x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II, het lozingsdebiet zal maximaal 1000 m³ per dag bedragen en de lozing zal maximaal zes maanden duren (uitzondering b)

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

De concentratie van gevaarlijke stoffen in het geloosde bemalingswater mag niet hoger zijn dan 10x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem 2. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Onder rubriek 16 wordt de exploitatie van koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioningsinstallaties opgenomen. In bijlage E5 bij de aanvraag (Effecten van geluid of trillingen) geeft men aan dat de Vlaamse regelgeving momenteel geen wettelijke geluidsvoorwaarden voorziet voor de omgeving. Dit is niet correct, de (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van Vlare II, immers steeds vaker ontvangt de Dienst Toezicht klachten van geluidshinder afkomstig van dergelijke toestellen. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

Aspect fauna en flora

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Het bemalingswater wordt geloosd richting het Vijfweegsepark (droogtegevoelig grasland, dotterbloemgrasland). Een deel van het bemalingwater dient ook gebruikt te worden om de te behouden bomen binnen de projectsite te bewateren in tijden van droogte (in de periode 15 maart tem 15 oktober). De modaliteiten hiervoor worden uitgewerkt door een boomdeskundige (ETW'er) en voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent voorafgaand het opstarten van de bemalingsactiviteiten. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Warmtepompen, 20250702-0016: 16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 29 Warmtepompen met elk een vermogen van 9 kW Nieuw	261 kW
Bemaling, 20250825-0039: 53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld Tijdelijke bronbemaling met een max. bruto debiet van 66.067 m ³ /jaar Nieuw	66067 m ³

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025031793_Broekstraat_gemeenteraadsbesluit 27 jan 2026.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025031793 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12 eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage aan Huysman Bouw nv (O.N.:0446279182) gelegen te Broekstraat 27, 29 en 29A, 9030 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 rubrieken voor de inrichting/activiteit Warmtepompen en Bemaling met inrichtingsnummer 20250702-0016 en 20250825-0039 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Warmtepompen, 20250702-0016: 16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 29 Warmtepompen met elk een vermogen van 9 kW Nieuw	261 kW
Bemaling, 20250825-0039: 53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld Tijdelijke bronbemaling met een max. bruto debiet van 66.067 m ³ /jaar Nieuw	66067 m ³

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning voor de bemaling wordt verleend voor een termijn van 180 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de overige IIOA (warmtepompen) wordt verleend voor onbepaalde duur.

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen wordt verleend voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 27 januari 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Brandweer

De voorwaarden uit het advies (met referentie 072665-005/PV/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Niveau openbaar domein:

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

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

Scheiding openbaar/privé:

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

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

Helling

De helling van de ondergrondse parking is aan te passen naar maximaal 4% over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte

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

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

Opendraaiende elementen over openbaar domein

Er mogen geen deuren en ramen op het gelijkvloers opendraaien over openbaar domein.

Riool

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

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.

Sloop

- Voorafgaand aan de sloopwerken dient minstens een asbestonderzoek te worden uitgevoerd in de te slopen delen, de resultaten van dit onderzoek moeten worden opgenomen in een asbestinventaris die aan de sloopaannemer wordt overgemaakt.
- Indien asbesttoepassingen worden verwijderd, dient (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk.
- Losgebonden asbesttoepassingen en asbesttoepassingen waarvan in de asbestinventaris zouden zijn aangegeven dat ze moeten worden verwijderd onder hermetische zone mogen enkel worden verwijderd door een erkende asbestverwijderaar.

Geluid

- Het specifieke geluid van koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in Vlarem II. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige.

Groen Bomen

- De boombeschermingsmaatregelen, opgesomd in de BEA op pagina 21 (overzichtstabel) dienen uitgevoerd te worden, zeker het aanbrengen van vast hekwerk om de totale boombeschermingszone TBBZ aan te duiden en dit voorafgaand alle bouwwerkzaamheden (inclusief de bemalingsactiviteiten).
- De werken (inclusief rooiingswerken en snoeiwerken) worden begeleid door een ETW'er,

- Een deel van het bemalingswater dient ook gebruikt te worden om de te behouden bomen binnen de projectsite te bewateren in tijden van droogte (in de periode 15 maart tem 15 oktober). De modaliteiten hiervoor worden uitgewerkt door een boomdeskundige (ETW'er) en voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent voorafgaand het opstarten van de bemalingsactiviteiten.

Vrijhouden van grachten

Het is niet toegestaan om de gracht te voorzien van constructies, verhardingen en oeververdedigingen.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota aktenaam op 15/04/2025 met referentienummer ID:32967 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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").

Voor nieuwe rioolaansluiting kan een aanvraag ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting

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

Huisaansluiting voor gevels die niet op de rooilijn staan en open of halfopen bebouwing: 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").

Huisaansluiting voor gevel die gelijk komen met de rooilijn en gesloten bebouwing: De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen

privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

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

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

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = 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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

De regenwaterafvoer (RWA) van vrijstaande constructies mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne, gescheiden rioleringsstelsel. Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Inrichtingsnummer 20250702-0016: Warmtepompen

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 072665-005/PV/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Inrichtingsnummer 20250825-0039: Bemaling

Wateroverlast

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

Bemonstering en analyse bemalingswater

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De te analyseren parameters zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-verbindingen opgenomen in het WAC_IVA_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de geldende norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse maximaal 80 % van de geldende norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80% van de geldende norm: geen herhaling noodzakelijk.

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Zettingen

Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
- Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
- Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie.

Aspect fauna en flora

Een deel van het bemalingwater dient ook gebruikt te worden om de te behouden bomen binnen de projectsite te bewateren in tijden van droogte (in de periode 15 maart tem 15 oktober). De modaliteiten hiervoor worden uitgewerkt door een boomdeskundige (ETW'er) en voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent voorafgaand het opstarten van de bemalingsactiviteiten.

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 Milieunavigators, 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 4:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 27 januari 2026 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend worden volgende last bescheiden wonen opgelegd:

Deze aanvraag valt onder de categorie "groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 2°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 6 bescheiden woningen (20% van 27, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

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

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden

verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);

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

De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie verleend aan Stad Gent ofwel in de financiële waarborg.

Artikel 5:

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

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_2025031793) 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
- De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden en voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden (cfr. omschrijving advies).

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

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

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

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar 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 6:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

Keldergaten

Het plaatsen van keldergaten/openingen/verluchtingen in het openbaar domein is niet toegestaan.

Bermen

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Mobiliteit

- Er moet een systeem zijn om bezoekers vlot toegang te geven tot de voor hen voorziene autoparkeerplaatsen.
- De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.
- De fietsenberging wordt best goed verlicht.
- Er worden best oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien.

Sloop Asbest

De verwijdering van asbesthoudende toepassingen dient te gebeuren volgens de van toepassing zijnde wetgeving. Hierbij kan ondermeer worden verwezen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlare II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

Een aantal belangrijke aandachtspunten hierbij zijn (niet limitatieve opsomming, zie de specifieke wetgeving voor een volledig overzicht van de bepalingen):

- maatregelen moeten worden getroffen om ervoor te zorgen dat emissies van asbest in het milieu en afvalstoffen van asbest aan de bron worden verminderd en voorkomen;
- toepassing moeten worden bevochtigd of gefixeerd voor verwijdering en mogen niet worden gegooid of gebroken. Materialen worden (afzonderlijk) opgeslagen in gesloten verpakkingen;
- asbestverdachte toepassingen die nog niet werden geanalyseerd (en niet zijn opgenomen in het sloopopvolgingsplan) dienen als asbesthoudend te worden behandeld;
- de werkgever die de sloopwerkzaamheden uitvoert doet (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de werken een melding aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk (alsook aan zijn preventieadviseur-arbeidsarts).

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.

Milieu: inrichtingsnummer 20250702-0016: Warmtepompen

Warmtepompen - lucht

Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Warmtepompen - geluid

Onder rubriek 16.3.2°a) wordt de exploitatie van een warmtepompen opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige.

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

Om de geluidshinder afkomstig van de warmtepomp 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>).

Milieu inrichtingsnummer 20250825-0039: Bemaling

Webapplicatie DOV

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

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

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

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

Peilsturing

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling te gebeuren. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de

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

Hergebruik

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

Zettingen

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

Lozen bemalingswater

De kwaliteit van het bemalingswater dient te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.2.9.1 §3. van Vlarem II.

Geluid

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_00972 - OMV_2025031793 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12 eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage - met openbaar onderzoek - Broekstraat, 9030 Gent - Vergunning

2026_GR_00044 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2025031793 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12 eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage - met openbaar onderzoek - Broekstraat, 9030 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 27 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Barbara Bonte; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Michiel Van de Veire namens Huysman Bouw NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Broekstraat 27, 29 en 29A kadastraal gekend als afdeling 29 sectie A nrs. 193F2, 193E2, 196E, 1004F, 1004D, 1004H en 1028A.

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

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag omvat het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12 eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage.

De projectsite heeft een oppervlakte van 6.665m² en bevindt zich ter hoogte van de kruising van de Broekstraat en de Kleine Broekstraat in Mariakerke. Het hoekperceel zelf maakt geen onderdeel uit van de projectsite gezien dit een recente woning betreft. De site situeert zich binnen het traditionele verkavelingslandschap dat Wondelgem en Mariakerke typeert. In de huidige toestand bevinden zich 3 vrijstaande eengezinswoningen op de site. Daarnaast wordt de site voornamelijk gekenmerkt door een markante beukenrij, alsook een aantal volwassen bomen die verspreid liggen over de percelen.

Het ontwerp voorziet in 5 bouwvolumes rond een openbare wegenis met groenzone. De volumes bestaan uit 2 bouwlagen afgewerkt met een zadeldak, dus drie nuttige woonlagen.

Het project krijgt een publieke doorsteek (openbaar domein) die de Broekstraat met de Kleine Broekstraat verbindt en een publieke uitloper vormt naar het Vijfweegsepark aan de noordzijde van de projectsite. De volledige projectsite blijft autovrij dankzij een ondergrondse parking die vanaf de Broekstraat rechtstreeks wordt ontsloten aan de hand van een inpassende parkeerhelling. De verharding wordt tot een minimum beperkt. Enkel de toegangen tot de woonvolumes krijgen een verhard pad, samen met de inrijhelling en het wandelpad dat Broekstraat met Kleine Broekstraat verbindt. Dit 2m brede wandelpad in uitgewassen beton wordt ter hoogte van de woongebouwen aangevuld met een strook grindgazon en markeert zodoende de brandweg. 2.364m² van de projectsite wordt overgedragen aan het openbaar domein, hiervoor werd een rooilijnplan en een plan van grondoverdracht toegevoegd aan het dossier.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 september 2025 tot en met 16 oktober 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 81 bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig 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:

De aanvraag is een kwalitatief project dat voor een eerder beperkte verdichting zorgt en de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, en tevens ook voor de buurt een meerwaarde zal betekenen. Het behoud van het groene karakter en de focus op kwalitatieve publiek toegankelijke groene ruimte verhogen de leefbaarheid van de wijk. Door in te zetten op doorwaadbaarheid van het project ontstaat tegelijk mogelijkheid voor een nieuwe veilige openbare fiets- en voetgangersverbinding. Het parkeren wordt gebundeld in voorliggend project, waardoor de auto veel minder bepaalt hoe de ruimte wordt ingericht. Het ontworpen tracé van het wandel- en fietspad en de voorziene breedte van 2m in betonverharding zijn goed gekozen om een veilige doorsteek te verzekeren. Met betrekking tot de gekozen materialen en de technische opbouw zijn wel aanpassingen nodig om het ontwerp af te stemmen op de Gentse ontwerprichtlijnen voor openbaar domein. Die worden als bijzondere voorwaarden opgenomen in dit besluit. De nieuwe rooilijnen worden aan de buitenzijde van het toekomstig openbaar domein gelegd, zodat de groenzones als het ware als brede groene bermen binnen het wegdomein komen te liggen. Dit zorgt voor een eenduidige grens en is een verantwoorde keuze in dit ontwerp zodat dit als één geheel toegevoegd kan worden aan het openbaar wegdomein van de 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 verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025031793 - ROOILIJNPLAN.pdf (deel van de beslissing)
- 90301902 AW 2025-06-30_grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025031793 - BRANDWEER extern advies.pdf
- OMV_2025031793 - FARYS extern advies.pdf
- OMV_2025031793 - FLUVIUS extern advies.pdf
- OMV_2025031793 - PROXIMUS extern advies.pdf
- OMV_2025031793 - VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ extern advies.pdf
- OMV_2025031793 - WYRE extern advies.pdf
- OMV_2025031793 - Verslag Omgevingsambtenaar.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 32 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Fourat Ben Chikha; Jenna Boeve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Tom De Meester; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Bruno Matthys; Bert Misplon; Burak Nalli; Christophe Peeters; Laura Schuyesmans; Frederik Sioen; Sami Souguir; Julie Steendam; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckvelt; Freya Van den Bossche; Joris Vandenbroucke; Filip Watteeuw; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 16 onthouding(en): Barbara Bonte; Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Stijn De Roo; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Jonas Naeyaert; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Simon Smagghe; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck

Artikel 1:

keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

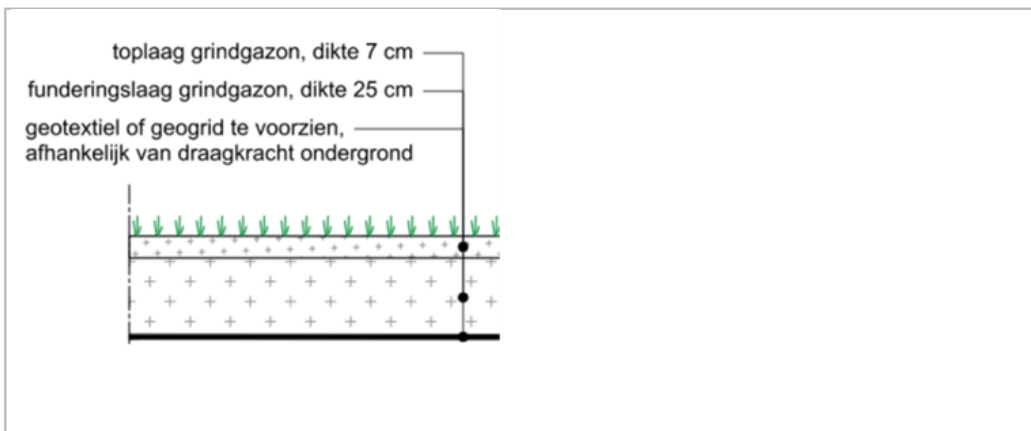
Artikel 2:

Artikel 2:

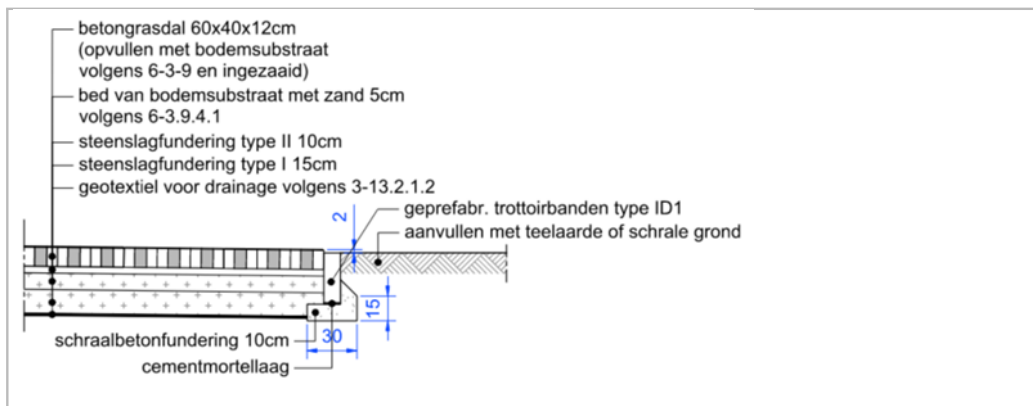
keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Broekstraat 27, 29 en 29A en kadastraal gekend als afdeling 29 sectie A nrs. 193F2, 193E2, 196E, 1004F, 1004D, 1004H en 1028A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Toekomstig openbaar domein:

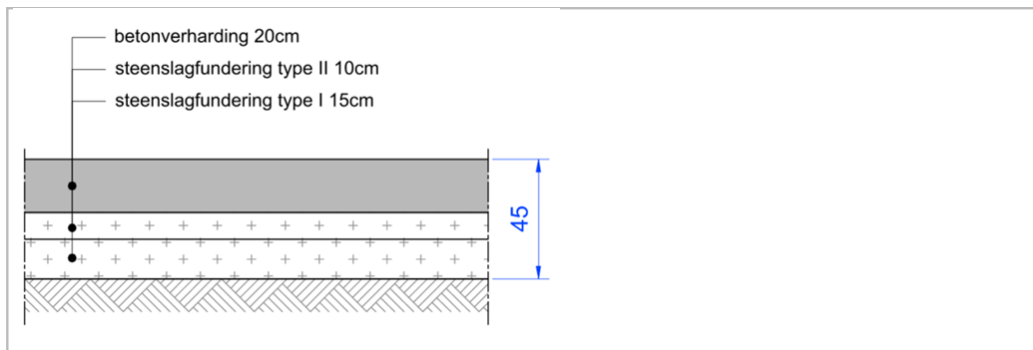
- Het fiets- en wandelpad dat aangelegd wordt in een uitgewassen betonverharding dient aangepast te worden naar een grijze geveegde betonverharding.
- De opbouw van het grindgazon moet aangepast worden aan volgen de voorschriften van Stad Gent:



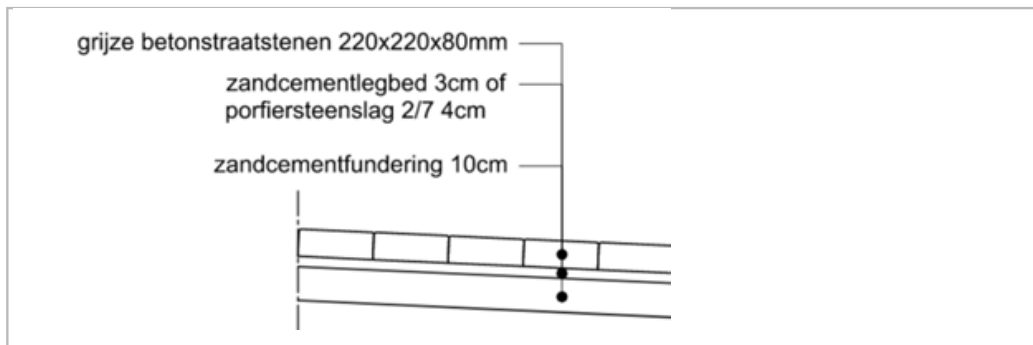
- De opbouw van de grasbetontegels moet aangepast worden aan volgen de voorschriften van Stad Gent:



- De opbouw van de betonverharding moet aangepast worden aan volgende voorschriften van Stad Gent:



- De toegangspaden naar de woningen dienen eveneens aangelegd te worden met een dwarselling van 2% naar de brandweerweg en volgens onderstaande voorschriften van Stad Gent:



- Halfverharding dient aangelegd te worden met een dwarselling van 1%.
- De overstortkolk wordt steeds op het laagste punt van de kruin van de infiltratievoorziening gepositioneerd en verticaal zo hoog mogelijk uitgevoerd (3 cm onder aangrenzend maaiveldpeil). Op deze manier wordt het beschikbaar volume in de infiltratievoorziening maximaal benut. De overstortkolk ligt aan de kant van de wegenis, bij voorkeur daar waar er kan

gereden worden met ruimwagens. De kolk is zo bereikbaar en zichtbaar in functie van haar onderhoud.

- In fase technisch dossier wensen wij dat:

1. de riolering mee wordt ingetekend op het grondplan van de wegenis.
2. voor het volledige projectgebied de bestaande maaiveld peilen en de ontworpen peilen van ieder hoogste en ieder laagste punt van de verharding opgegeven worden. Eveneens bijkomende peilen op het plan gezet te worden t.h.v. de aansluitingen met het bestaand openbaar domein.
3. Volgens de dwarsprofielen ligt het overstortniveau op 6.80 TAW terwijl het rioleringsplan spreekt van een overstortniveau op 6.75 TAW. Gelieve de plannen op elkaar af te stemmen.

- Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben en een langshelling van 2mm/m.

- De vloerpassen en dorpelpeilen dienen in fase technisch dossier op de plannen te staan. De peilen van de openbare verharding worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken.

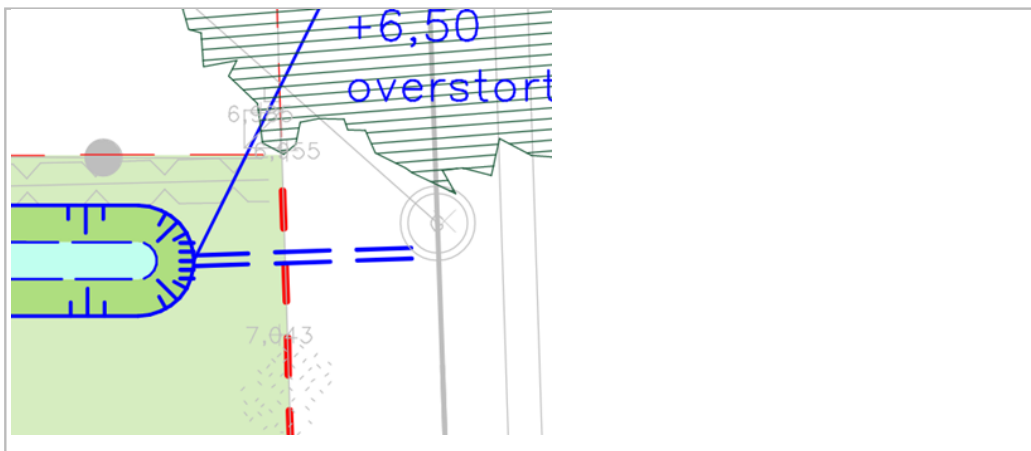
- Naar integraal toegankelijkheid wordt er gestreefd naar een dorpel peil van 2 cm t.o.v. de openbare wegenis.

- De aansluiting van het fiets- en wandelpad op de Kleine Broekstraat dient naadloos te gebeuren. Hiervoor zal een bijkomende straatkolk moeten geplaatst worden.

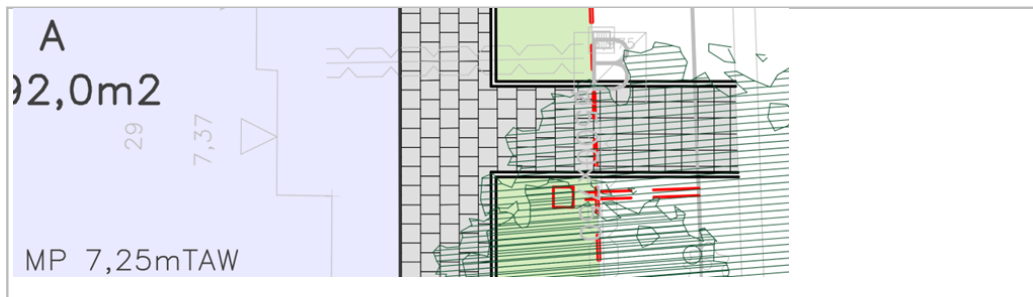
- De kantstrook dient hersteld te worden d.m.v. een ter plaatse gestorte kantstrook. Prefab elementen worden niet toegelaten.

- Huisaansluitputjes dienen gepositioneerd te worden op het openbaar domein t.h.v. de rooilijn.

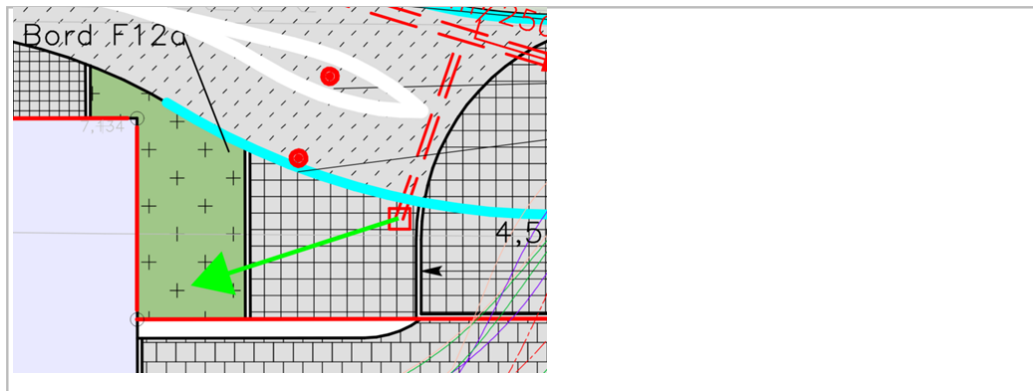
- Voorzien van een huisaansluitputje op deze locatie:



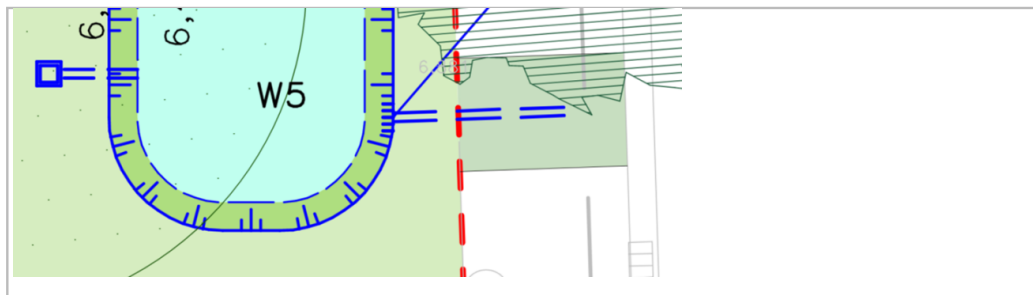
- Pad iets te schuiven naar boven om meer afstand te hebben van de boom. Huisaansluiting ook, het putje zelf dient op het openbaar domein te zitten.



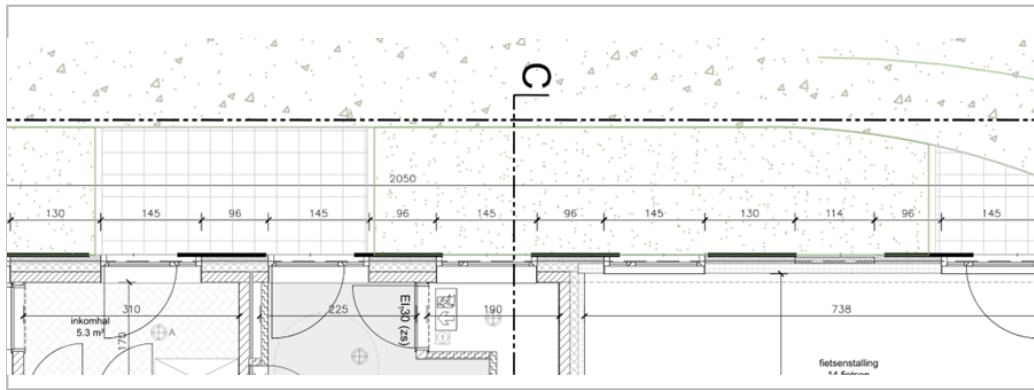
- Alle huisaansluitputjes zijn te voorzien op het openbaar domein, de huisaansluiting van blok B is te verplaatsen;



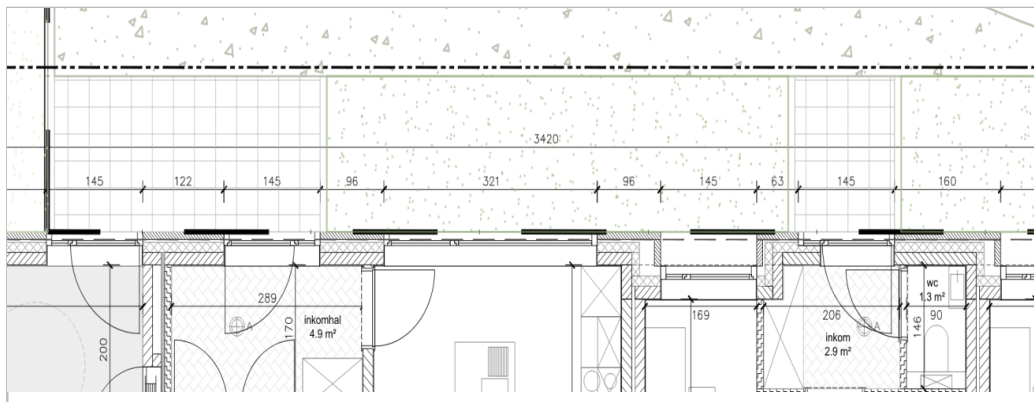
- Ook voor dit blok B is een huisaansluiting voor RWA te voorzien op het openbaar domein:



- Het is niet toegestaan om private leidingen en putten op het openbaar domein te voorzien, de DWA dient in rechte lijn aangesloten te worden op de huisaansluiting, alle DWA leidingen en de overloop van de septische put zijn op het eigen terrein samen te brengen en mogen niet over het openbaar domein aangesloten worden op de huisaansluiting! Dit geldt voor alle gebouwen.



- Voor gebouw C: toegang naar de woningen elk pad 1,5m, meergezinswoning: 2 paden 1,5m met restruimte ertussen groen



- Voor gebouwen D en E: toegang naar de woningen elk pad te beperken tot 1,5m

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 september 2025 met kenmerk 072665-005/PV/2025).

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies 15 september 2025 onder ref. 5000110110) moeten strikt nageleefd worden.

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies 28 oktober 2025 onder ref. OVL-05855-A) moeten strikt nageleefd worden.

VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ VMM

De voorwaarden opgenomen in het advies van de VMM (advies 20 november 2025 onder ref. AD-25-956) moeten strikt nageleefd worden.

Proximus

Het advies van Proximus afgeleverd op (29 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Wyre

Het advies van Wyre afgeleverd op (10 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Groen Bomen

- De boombeschermingsmaatregelen, opgesomd in de BEA op pagina 21 (overzichtstabel) dienen uitgevoerd te worden, zeker het aanbrengen van vast hekwerk om de totale boombeschermingszone TBBZ aan te duiden en dit voorafgaand alle bouwwerkzaamheden (inclusief de bemalingsactiviteiten).
- De werken (inclusief rooiingswerken en snoeiwerken) worden begeleid door een ETW'er,
- Een deel van het bemalingswater dient ook gebruikt te worden om de te behouden bomen binnen de projectsite te bewateren in tijden van droogte (in de periode 15 maart tem 15 oktober). De modaliteiten hiervoor worden uitgewerkt door een boomdeskundige (ETW'er) en voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent voorafgaand het opstarten van de bemalingsactiviteiten.
- In de extensieve openbare zone aan de zijde Kleine Broekstraat worden de wadi's met meer flauwe taluds vorm gegeven, zodat ze ook machinaal beheerbaar zijn maar ook landschappelijk worden geïntegreerd. Een aangepast voorstel (contour en hellingsgraad van de wadi's) is te bezorgen aan Groendienst in functie van het technisch dossier.
- Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) wordt voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met de Groendienst van de Stad Gent afgestemd.

Vrijhouden van grachten

Het is niet toegestaan om de gracht te voorzien van constructies, verhardingen en oeververdedigingen.

Artikel 3:

legt aan de houders 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.

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.

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst

Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

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

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

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

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

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

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent

- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonnen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

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

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

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

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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

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

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

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

 Elektronisch ondertekend op
29/01/2026 om 11:57:41 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
28/01/2026 om 13:54:01 (GMT+01:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2026_GR_00044 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2025031793 R -
aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12
eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5
appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het
rooien van bomen alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de
bouw van de ondergrondse parkeergarage - met openbaar onderzoek - Broekstraat, 9030 Gent

PROVINCIE : OOST-VLAANDEREN

STAD GENT (Mariakerke)

Project
Broekstraat – Kleine Broekstraat

ROOILIJNPLAN

Schaal : 1/500

LEGENDE

- voorgestelde rooilijn
-
- te behouden rooilijn

toekomstig openbaar domein

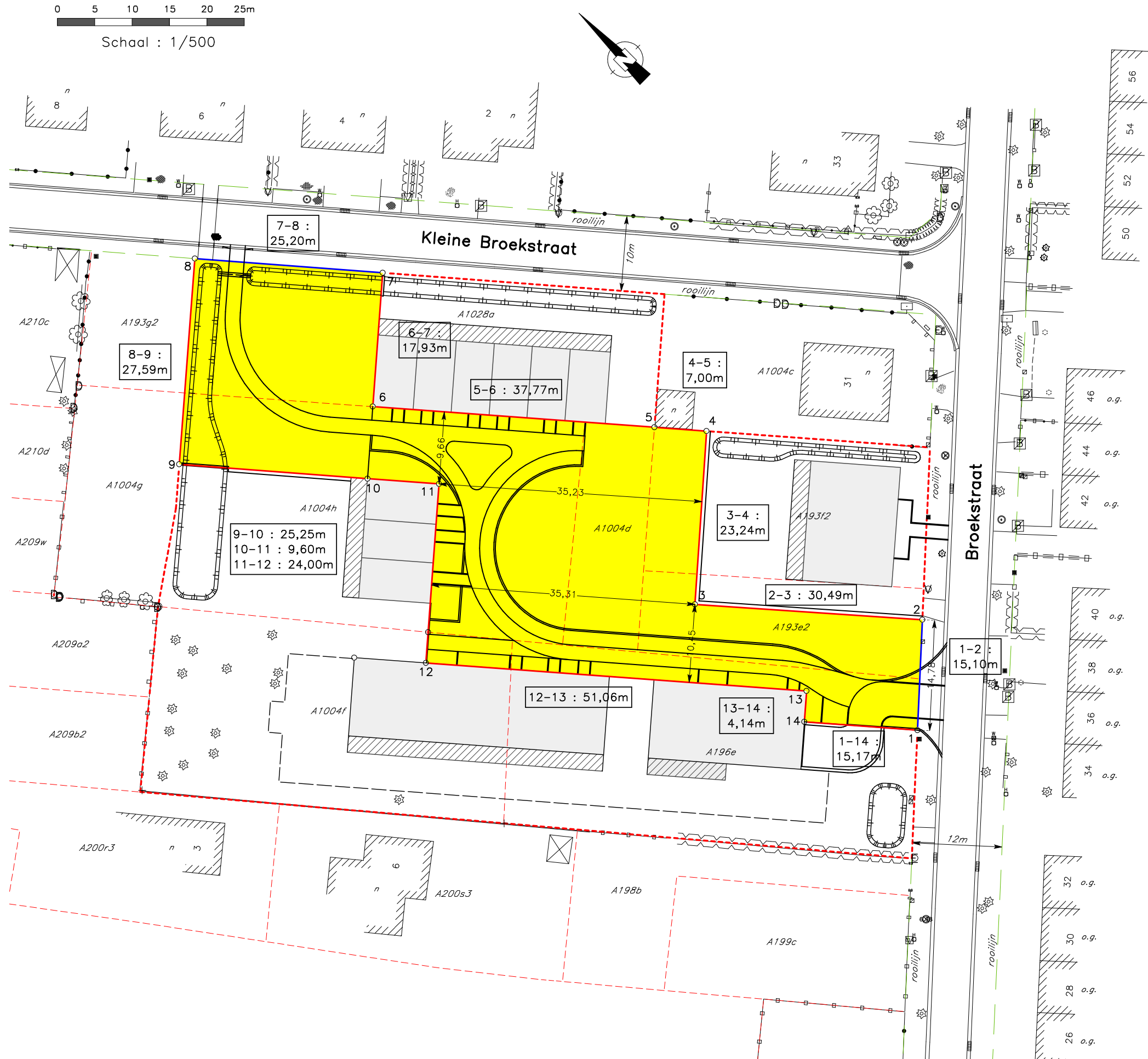
Aldus opgemaakt te Aalter, 15 december 2025
Namens het Studieburo Goegebeur

Dominique Goegebeur
landmeter-expert, beëdigd door de
Rechtbank van Eerste Aanleg van Gent
Lan040996

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Gent in zitting van :
In opdracht,
Algemeen directeur, De Voorzitter,

Het college van burgemeester en schepenen van Stad Gent bevestigt dat onderhavig plan ter
inzage van het publiek werd neergelegd in het stadhuis van Gent van tot
Vanwege het College,
Algemeen directeur, De Burgemeester,

Gezien en definitieve vaststelling door de gemeenteraad van Gent op :
In opdracht,
Algemeen directeur, De Voorzitter,



Coördinatentabel

(Lambert 72)

Nr.	X (m)	Y (m)
1	101525,82	197233,63
2	101536,73	197243,61
3	101516,67	197266,57
4	101534,16	197281,85
5	101529,59	197287,15
6	101504,92	197315,74
7	101518,50	197327,45
8	101502,08	197346,57
9	101481,15	197328,59
10	101497,60	197309,42
11	101503,86	197302,16
12	101485,69	197286,48
13	101519,04	197247,82
14	101515,91	197245,12

Legende

- Grenspaal

Loofboom

Kleine boom

Struik

Nutskast

Paal

Verkeersteken

Plaatsnaam

Brievenbus

Water

Brandkraan

Divers

Huisaansluitput

Straatkolk

Inspectieput

Inspectieput gemengd

Inspectieput vierkant

Scharnier poort
- Asfalt

Keien

Betonstraatstenen

Steenslag

Merkpaal LON

Afsluiting algemeen

Afsluiting betonplaten

Afsluiting beton op eigendom

Afsluiting gladde draad hoog

Afsluiting gladde draad laag

Bomenrij loofbomen

Beplanting haag

Beplanting plantsoen

Perceelsgrens

Te behouden rooilijn

Af te schaffen rooilijn

Voorgestelde rooilijn

Grens project

Gracht bovenkant

Punten zijn niet te materialiseren
Grenzen zijn niet gematerialiseerd

Grenslijn 1-2 : rooilijn Broekstraat
Grenslijn 7-8 : volgens plan 44038-10284
Grenslijn 8-9 : volgens plan 44038-10555
Andere grenzen volgens architectuurplan

Kadastrale gegevens			Naam en adres van de eigenaar	Tot. opp. kad. perc. (m2)	Opp. inlijving openbaar domein	
Afd	Sect	Nrs.			m2	dm2
29	A	193e2	Huysman Promoties Stationsstraat 77 9900 Eeklo	428	308	41
29	A	193f2		729	135	78
29	A	196e		1298	243	44
29	A	1004d		390	291	18
29	A	1004f		1190	45	44
29	A	1004h		1476	884	57
29	A	1028a		1130	453	17

Nr.	Datum	Historiek
1	30/06/2025	Afstand van wegen

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

STAD GENT (Mariakerke)

Dossiernummer: 90301902

Projectnaam:

Project
Broekstraat – Kleine Broekstraat

Nummer: 90301902/AW/1

Datum: 30/06/2025

Naam: Grondplan
afstand van wegen

Schaal: verschillende

Opgemeten: BB / JV

Opgemaakt: BB

G

GOEGERBEUR
STUDIEBUREAU
scire est mensurare

Kestelstraat 2
9880 Aalter
Tel:+32 (0)9 377 13 93

ing. D. GOEGERBEUR
Lan040996
Bestuurder

Voor akkoord,

Huysman Promoties
vertegenwoordigd door D. Huysman
Stationsstraat 77
9900 Eeklo

Gezien en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van Gent,
in zitting van:

In opdracht,

Algemeen Directeur,

De Burgemeester,

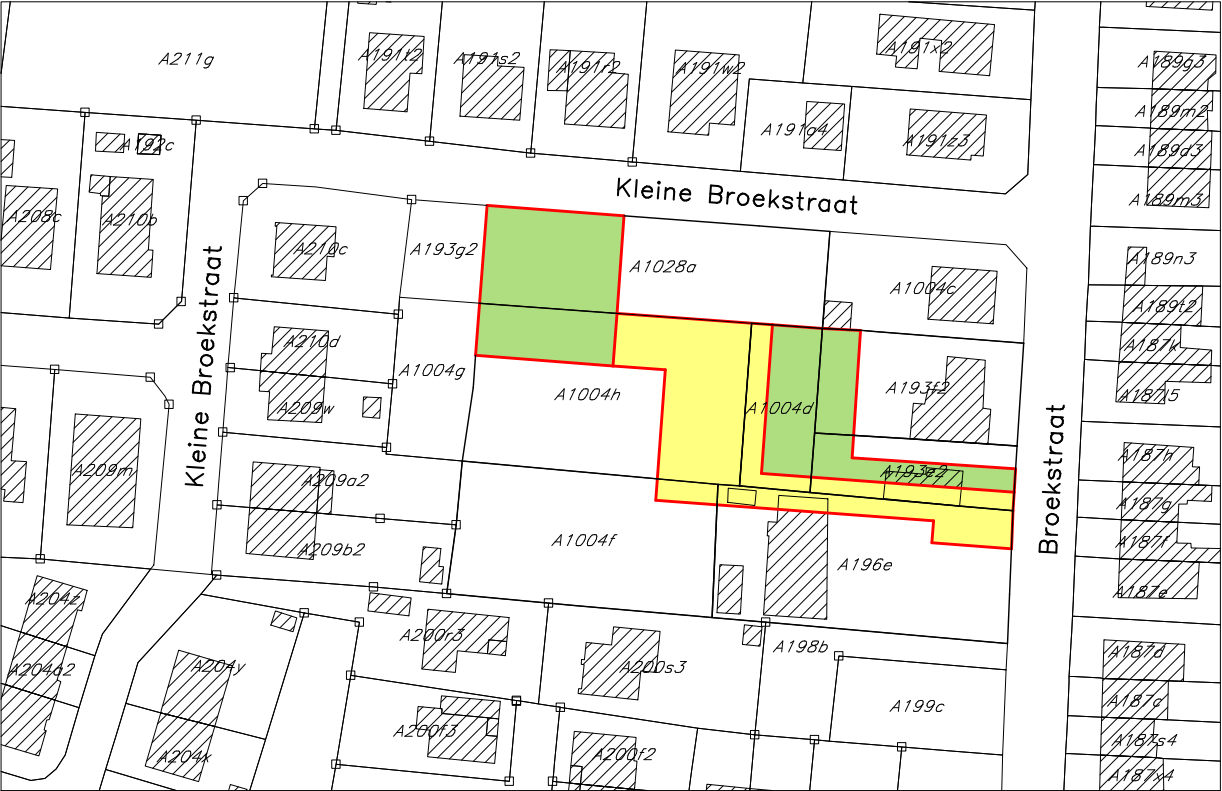
Gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad van Gent,
in zitting van:

In opdracht,

Algemeen Directeur,

De Voorzitter,

Uittreksel uit het kadastraal plan



Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025031793

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_Mariakerke_T_N_1_Terreinprofiel TP1.pdf	IRXUW+wPwvnW1CYKCC2yAw==
BA_Mariakerke_T_B_1_Terreinprofiel TP1.pdf	4lbfZzLXp3/pEnh5mJ+prA==
BA_Mariakerke_T_N_2_Terreinprofiel TP2.pdf	BLTyHTiZEr/gCUv0RKrv8g==
BA_Mariakerke_T_B_2_Terreinprofiel TP2.pdf	b43eVSQW1MLUNZokvAA2oQ==
BA_Infra 90301902_T_BNTV_TP4.pdf	VTihlVqcSRuYHau+ByRzEA==
BA_Infra 90301902_T_BNTV_TP3.pdf	VjZeAPyz6OSYotgQu21zBg==
BA_Infra 90301902_T_BNTV_TP2.pdf	WOFJlxF0P7sdL7U8GeW6Q==
BA_Infra 90301902_T_BNTV_TP1.pdf	JNhiY55G0dET8TksKglzJw==
BA_Mariakerke_S_N_1_Snede AA.pdf	1yV40j7Jq6Rt8MzUpHXw0A==
BA_Mariakerke_S_N_3_Snede CC.pdf	JI3hRQXEttjL0GII2NNCAA==
BA_Mariakerke_S_N_4_Snede DD.pdf	9dxcCs3OyNTALEjYhZa1hQ==
BA_Mariakerke_S_N_1_Snede BB.pdf	FbEBq+BLv7WFHeVvwDG2Ww==
BA_Infra 90301902_O_BNTV_Overzicht.pdf	j7kBu7GyqeQe/FOWZMnz4Q==
BA_RIO 90301902_PRL_BNTV_LP2 wadi.pdf	A088B/sJvEiKtoAw/kHyuA==
BA_WEGENIS 90301902_PRL_BNTV_LP2.pdf	pHDwbSni3F+v4KXuUPVfew==
BA_RIO 90301902_PRL_BNTV_LP1 wadi.pdf	eTTIA7iOka4BqAn3+kZoYg==
BA_WEGENIS 90301902_PRL_BNTV_LP1.pdf	7jZOfl3VXguQXuJtY1MDmw==
BA_RIO 90301902_PRL_BNTV_LP3 wadi.pdf	heDOoMgpj+KOEPRNKcv/zA==
BA_Mariakerke_L_N_1_Legende.pdf	iu1HjymXXBhJ5JReW1q92Q==
BA_Infra 90301902_L_BNTV_Legende.pdf	vj+3dmxwnBpo2B7e3cYa4g==
BA_Mariakerke_I_N_2_Inplantingsplan riolering.pdf	Ctg/t0+eBKygYn/LtZSwDQ==
BA_Mariakerke_I_N_1_Inplantingsplan nieuw.pdf	aRf11x9M72VrWPA4CAgk6Q==
BA_Mariakerke_I_B_1_Inplantingsplan bestaand.pdf	UNc+ccOJ1E0ycVtHGvmBcg==
BA_Infra 90301902_I_N_1.pdf	WtWfu48NixUn7tR6YSZblQ==

BA_Infra 90301902_I_B_1.pdf	lAyZnn64yYKNvX1fAreNLA==
BA_Mariakerke_P_N_23_Gebouw E Plan +1.pdf	84lCRbz6xIWgNbw8LxlaNQ==
BA_Mariakerke_P_N_17_Gebouw D Plan +0.pdf	kD/umUSmd3OrnSzXA+pT5g==
BA_Mariakerke_P_N_7_Gebouw B Plan +0.pdf	5WCw+c0BHUoMkqlbabm5fw==
BA_Mariakerke_P_N_15_Gebouw C Plan Dak.pdf	Es4c5XjNt/BBu168ZY+/SQ==
BA_Mariakerke_P_N_10_Gebouw B Plan Dak.pdf	j86dScyKM6dmFYZaPtJazw==
BA_Mariakerke_P_N_3_Gebouw A Plan +1.pdf	iwIKhg3EGzmn0oHa4ePrBQ==
BA_Mariakerke_P_N_22_Gebouw E Plan +0.pdf	XD6k3KCBVMiILHBRf45caw==
BA_Mariakerke_P_N_16_Gebouw C Riolering.pdf	7BqFv/7h6i/GIKUhtk1MFA==
BA_Mariakerke_P_N_14_Gebouw C Plan +2.pdf	17H9XOPQO+U585sIHJzvDg==
BA_Mariakerke_P_N_9_Gebouw B Plan +2.pdf	robcsYtTOwFUgLPBTwy9OA==
BA_Mariakerke_P_N_2_Gebouw A Plan +0.pdf	6N4ej9LJe8y3p/a4iT6Nxxg==
BA_Mariakerke_P_N_26_Gebouw E Riolering.pdf	eb1NDmqg2zSdTY9QAXB1Jg==
BA_Mariakerke_P_N_21_Gebouw D Riolering.pdf	PmQHb6/+bYZUHMSCY4yqlA==
BA_Mariakerke_P_N_18_Gebouw D Plan +1.pdf	K5IoD9NkgG0dsDeghMNeBA==
BA_Mariakerke_P_N_11_Gebouw B Riolering.pdf	QWUI1zT18rEPAHeXgS7xCw==
BA_Mariakerke_P_N_8_Gebouw B Plan +1.pdf	9ciwumEj3pa9IzUHGT53dQ==
BA_Mariakerke_P_N_1_Ondergrondse Parking.pdf	1EgeBKFff2J7Od+fl9pS3Q==
BA_Mariakerke_P_N_25_Gebouw E Plan Dak.pdf	6lQlqWtc6YXraUd1mmLm6A==
BA_Mariakerke_P_N_20_Gebouw D Plan Dak.pdf	icrrYFgSlryPRJyDTbXYwQ==
BA_Mariakerke_P_N_13_Gebouw C Plan +1.pdf	pGQO3TMGem4b5fYKJfUttQ==
BA_Mariakerke_P_N_5_Gebouw A Plan Dak.pdf	nxqDJixXvsuznaM1cGv0Ag==
BA_Mariakerke_P_N_24_Gebouw E Plan +2.pdf	tbvhs0sMKjVZeV4SdSmhQg==
BA_Mariakerke_P_N_19_Gebouw D Plan +2.pdf	4N6aKeWrNkcSR4ORsXs9VQ==
BA_Mariakerke_P_N_12_Gebouw C Plan +0.pdf	DzKIUrw7rhMdfg+O3KfpaQ==
BA_Mariakerke_P_N_6_Gebouw A Riolering.pdf	k+F62HRaMMGPCI6m/CIdKg==
BA_Mariakerke_P_N_4_Gebouw A Plan +2.pdf	lWwVsxHbo310xPfAi2Zm5A==
BA_WEGENIS 90301902_P_N_1.pdf	mKW/DkuqYeOLF80X/vY59w==
BA_WEGENIS 90301902_P_N_Groenplan.pdf	ea7ruL2f8BZzNGFWMQyqfw==
BA_RIO 90301902_P_N_1.pdf	Oxkj4FSNtY9ZoAF4M5Kg8A==

BA_RIO 90301902_P_B_1.pdf	rhvJ2VA2eQjFqMGCNobFaw==
BA_WEGENIS 90301902_P_B_1.pdf	KWSGuqvQpKe2Fe/OmNb7Kw==
BA_Mariakerke_G_N_14_Gebouw D Zuidoost.pdf	vbqMYJ4oOjV6H++vgJhRTw==
BA_Mariakerke_G_N_12_Gebouw C Noordwest.pdf	jwd7IJE/30tIOSta32ci+Q==
BA_Mariakerke_G_N_17_Gebouw E Zuidwest.pdf	wGx7GG964b0w3bV+K/sSxw==
BA_Mariakerke_G_N_10_Gebouw C Zuidoost.pdf	xxCsYennbzFWq0Lv/Ut4sA==
BA_Mariakerke_G_N_7_Gebouw B Noordoost.pdf	/XNOtZ4tEICXtPMKfCh9CQ==
BA_Mariakerke_G_N_20_Gebouw E Noordwest.pdf	YqQb90hmYzv/SDje43GBHA==
BA_Mariakerke_G_N_13_Gebouw D Zuidwest.pdf	Q9zaeVSdezZhcsQp4YGpVg==
BA_Mariakerke_G_N_11_Gebouw C Noordoost.pdf	V6N2RJB1wf+qgtQ4MR+wLw==
BA_Mariakerke_G_N_9_Gebouw C Zuidwest.pdf	/GMHNWFWkEQHQOT8Zlpikg==
BA_Mariakerke_G_N_3_Gebouw A Noordoost.pdf	T9mq4SD4LFI2qP67hnC6Qg==
BA_Mariakerke_G_N_19_Gebouw E Noordoost.pdf	f/xByxuZ9pS8ppzWjwrBng==
BA_Mariakerke_G_N_15_Gebouw D Noordoost.pdf	9EeXFNjob3boOVGqzyAQcQ==
BA_Mariakerke_G_N_6_Gebouw B Zuidoost.pdf	W2YapksOUvG7f5j81cIKIA==
BA_Mariakerke_G_N_2_Gebouw A Zuidoost.pdf	nTYSvRzG9gOMXqkQnsgVWw==
BA_Mariakerke_G_N_18_Gebouw E Zuidoost.pdf	vVVso7o7U2sokoufmOMsOA==
BA_Mariakerke_G_N_4_Gebouw A Noordwest.pdf	sNYImUITzg2DBT5IUcXmtQ==
BA_Mariakerke_G_N_1_Gebouw A Zuidwest.pdf	ZiZlp9t6w/l4W0i4TSjSEQ==
BA_Mariakerke_G_N_16_Gebouw D Noordwest.pdf	QqN9CzwCABYNWVSz9mclKA==
BA_Mariakerke_G_N_8_Gebouw B Noordwest.pdf	3s72LVb64FTmq/n23Wlk4g==
BA_Mariakerke_G_N_5_Gebouw B Zuidwest.pdf	CCkc++g/UUa5VNUQ3l4eNg==
BA_RIO 90301902_D_N_Wadikolk.pdf	X1lf3GYsVusHasyXIJHvSw==
BA_RIO 90301902_D_N_verholen goot.pdf	8RN9SJTijLADs1tKqdLoTQ==
BA_RIO 90301902_C_N_K1-K2.pdf	IKBUP7L/EQ6y3cRqA2frQw==