



2026_CBS_01131 OMV_2025077026 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een studentenhuysvesting met 124 kamers, een gelijkvloers handelspand en een eengezinswoning + het exploiteren van warmtepompen en bronbemaling - met openbaar onderzoek - Cécile Cautermanstraat, Dendermondsesteenweg en Destelbergenstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, 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?

ZEAL PROJECTS BV met als contactadres Heusdensteenweg 38 bus A, 9230 Wetteren heeft een aanvraag (OMV_2025077026) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 juni 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een studentenhuysvesting met 124 kamers, een gelijkvloers handelspand en een eengezinswoning + het exploiteren van warmtepompen en bronbemaling
- Adres: Cécile Cautermanstraat 1, Dendermondsesteenweg 408 en Destelbergenstraat 61, 9040 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 1088B2, 1090S, 1090R, 1091G3, 1091M3 en 1100X

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De site van de aanvraag is gelegen langs de Dendermondsesteenweg, op de hoek met de Cécile Cautermanstraat, in de wijk Dampoort/Sint-Amandsberg. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. De hoofdfunctie in de straat is wonen, er zijn ook enkele panden met een commerciële plint.

Het gabarit in de straat wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door 2,5 tot 3 bouwlagen met een hellend dak. Aanpalend in de Cécile Cautermanstraat bevinden zich rijwoningen bestaande uit 2 bouwlagen met een hellend dak.

Direct aanpalend achteraan de site bevindt zich een site van Elia/Fluvius.

Binnen de projectsite bevindt zich een zone met erfdienstbaarheid voor het plaatsen en onderhouden van elektrische leidingen. Deze erfdienstbaarheid resulteert in een bouwvrije strook van 7 meter breed, die een verbinding vormt tussen de Dendermondsesteenweg en de achterliggende site van Elia.

De site bestaat vandaag de dag uit een grotendeels braakliggend terrein, een niet te beschermen eengezinswoning (Dendermondsesteenweg 408) met achterliggende garagebox en een te beschermen eengezinswoning (Cécile Cautermanstraat 1).

De oppervlakte van de totale projectsite bedraagt 2.493 m².

1.1. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning betreft de integrale sloop van de twee eengezinswoningen, de nieuwbouw van een grootschalige studentenhuysvesting en de bouw van een handelszaak met een eengezinswoning.

De studentenhuysvesting bestaat uit twee bouwvolumes die een architecturale en ruimtelijke eenheid vormen: een bouwvolume van 4 bouwlagen, aansluitend bij de aanpalende woning langs de Dendermondsesteenweg met in totaal 50 studentenkamers en een bouwvolume met in totaal 74 studentenkamers, aansluitend bij een nieuwe hoekwoning. Deze eengezinswoning bestaat uit een bouwvolume met 3 bouwlagen, met een commercieel gelijkvloers.

De aanvraag bevat ook een rooilijnplan waarmee de bestaande rooilijn van de Dendermondsesteenweg plaatselijk aangepast wordt. Aan de straatzijde wordt een openbare groenzone aangelegd en er wordt een openbare toegangsweg gerealiseerd tussen de 2 studentenhuysvestingsvolumes. Die toegangsweg gaat over in de private oprit van de achterliggende site van Elia. Het binnengebied wordt aangelegd als private groenzone bij de studentenhuysvesting.

Sloop van twee eengezinswoningen.

Het betreft de sloop van twee eengezinswoningen:

- een woning gelegen Dendermondsesteenweg 408 met achterliggende garagebox
- een woning gelegen Cécile Caetermanstraat 1.

Gemene muren die de afscheiding vormen met naburige percelen blijven behouden. Daar waar nodig worden ze gestut.

Inrichtingsplan

In functie van de ontwikkeling van de site, werd in opdracht van de aanvrager een inrichtingsplan opgemaakt waarbij ook de terreinen in eigendom van Elia mee werden opgenomen. Dit inrichtingsplan zal de basis zijn voor een toekomstige grondenruil met Elia en is informatief aan deze vergunningsaanvraag toegevoegd.

Het inrichtingsplan geeft duidelijk de grenzen weer voor de doorrit en erfdienstbaarheid voor het plaatsen en onderhouden van elektrische leidingen naar de achtergelegen site van Elia/Fluvius. Deze erfdienstbaarheid resulteert in een bouwvrije strook van 7 m breed, die de verbinding vormt tussen de Dendermondsesteenweg en de achterliggende site van Elia.

In het inrichtingsplan is ook de inplanting van de gebouwen voor studentenhuisvesting en een eengezinswoning, de openbare en private groenzones, en de inplanting van een nieuwe hoogspanningscabine van Elia/Fluvius weergegeven.

De nieuwe hoogspanningscabine en een eventuele heraanleg van het binnengebied maken verder geen deel uit van de nu voorliggende aanvraag.

Bouwvolume, inplanting en materialisatie

Bouwvolume

Het bouwvolume kan worden opgesplitst in 3 volumes:

- een oostelijk bouwblok (studentenhuisvesting)
- een westelijk bouwblok (studentenhuisvesting)
- een bouwvolume aan de Cécile Caetermanstraat (eengezinswoning met commercieel gelijkvloers).

Het westelijke bouwblok en de eengezinswoning zijn met elkaar verbonden door een gelijkvloerse plint. Tussen het oostelijk en het westelijk bouwblok ligt een bouwvrije strook van 7 meter breed, die de verbinding vormt tussen de Dendermondsesteenweg en de achterliggende site van Elia en waarvan het voorste deel als toegevoegd wordt aan het openbaar domein.

De nieuwe bouwvolumes voor studentenhuisvesting bestaan uit 4 bouwlagen met een plat dak. De gevelbreedte aan de Dendermondsesteenweg bedraagt voor het oostelijk bouwblok ca. 12,6 m, voor het westelijk bouwblok ca. 34,9 m.

De bouwdiepte van het oostelijke bouwvolume is op het gelijkvloers is 15,97 m aan de rechter perceelsgrens. Op de verdiepingen wordt de bouwdiepte deels teruggetrokken voorzien en bedraagt de bouwdiepte nog 13,98 m, waardoor de achtergevel aansluit op de aanpalende woning.

Voor het westelijke bouwblok wordt de bouwlijn ca. 7,50 m achteruit geschoven en wordt een openbare groene voortuin gecreëerd. De bouwdiepte van het bouwblok bedraagt 14,65 m ten opzichte van de nieuwe rooilijn.

Inplanting en materialisatie

Op het gelijkvloers volgt het gebouw de nieuwe rooilijn, waarbij de hoeken van het gebouw worden afgerond.

Ter hoogte van de inkom van het middelste bouwvolume springt het volume beperkt terug (gem. 4,20 m). In deze tussenzone ontstaat zo een overdekte inkomruimte. Op de overige verdiepingen wordt de bouwlijn aangehouden.

De gevel wordt uitgewerkt in gevelmetselwerk (kleur: blauw genuanceerd) en lichtgrijs architectonisch beton, het aluminium buitenschrijnwerk krijgt een antraciet kleur. De balustrades aan de ramen worden uitgevoerd in antracietkleurig staal.

Wijzigingen scheidingsmuren

De kroonlijsthoogte van het oostelijke en het westelijke bouwblok bedraagt 13,12 m.

Ter hoogte van de linker aanpalende wordt de scheidingsmuur aan het voorste en achterste dakvlak opgehoogd met 3,70 m. Ter hoogte van de bestaande (gelijkvloerse) aanbouw van de linker aanpalende wordt de scheidingsmuur opgehoogd met 35 cm over een diepte van 1,93 m. Met de rechter aanpalende (Cécile Cautermanstraat) wordt de scheidingsmuur opgehoogd ter hoogte van het voorste en het achterste dakvlak met 2,54 m ter hoogte van de bovenzijde van de dakgoot. De bestaande tuinmuur wordt over de volledige lengte verhoogd met 8 cm.

Daken

Op de platte daken van de studentenhuisvesting wordt plaats voor zonnepanelen voorzien. Het platte dak van de eengezinswoning wordt ingericht als groendak met ook plaats voor zonnepanelen.

Het platte dak van het commerciële gelijkvloers wordt voorzien van een terras horende bij de eengezinswoning, de rest van het dak wordt ingericht als groendak.

Afvoerstelsel

Het afvoerstelsel van de 3 bouwvolumes wordt als volgt voorzien

- Studentenhuysvesting – oostelijk bouwblok: Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien, een septische put van 13.100 l en twee hemelwaterputten samen met een inhoud van 35.000 l.
- Studentenhuysvesting – westelijk bouwblok: Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien, een septische put van 17.500 l en drie hemelwaterputten samen met een inhoud van 60.000 l.
- Eengezinswoning/commercieel gelijkvloers: Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien, twee afzonderlijke septische putten van elk 2.000 l en een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 l.

Programma en inrichting

Grootschalig studentenhuysvesting

OOSTELIJK BOUWBLOK

Het project omvat 50 units, 4 leefruimtes en het bijhorend sanitair.

Deze units zijn onderverdeeld als volgt:

Aantal	Voorzieningen
--------	---------------

46 kamers	Lavabo (= kamer zonder voorzieningen, min. 12 m ²)
4 kamers	Lavabo en douche (min. 15 m ²)
0 studio's	Lavabo, douche en toilet, keukenunit (min. 21 m ²)

De inkom van dit bouwblok takt aan op de nieuwe openbare weg. Rondom de centrale trap bevindt zich de gang, waarop de kamers uitgeven. Aan de straatzijde bevindt zich de gemeenschappelijke leefruimte met keuken, voorts is er ook een aparte berging, een gemeenschappelijk mindervalide toilet en douche, een douche en 2 toiletten. Op het gelijkvloers zijn er nog 10 studentenkamers (type kamer met lavabo) en 1 studentenkamer (type met lavabo en douche).

De eerste, tweede en derde verdieping zijn nagenoeg gelijk aan elkaar. Centraal bevindt zich de gang waar lift en trap op uitkomen. Aan de straatzijde bevindt zich een gemeenschappelijke leefruimte met keuken (24,7 m²). Centraal bevinden zich 2 gemeenschappelijk toiletten en 2 douches. Op elk verdiep zijn er nog 12 studentenkamers (type kamer met lavabo) en 1 studentenkamer (type met lavabo en douche). In de kelder bevindt zich een afvalberging (21,82 m²), een tellerlokaal en een technische ruimte.

WESTELIJK BOUWBLOK:

Het project omvat 74 units, 7 leefruimtes en het bijhorend sanitair.

Deze units zijn onderverdeeld als volgt:

Aantal	Voorzieningen
36 kamers	Lavabo (= kamer zonder voorzieningen, min. 12 m ²)
35 kamers	Lavabo en douche (min. 15 m ²)
3 studio's	Lavabo, douche en toilet, keukenunit (min. 21 m ²)

De inkom van dit bouwblok takt aan de nieuwe openbare weg, op de doorrit, tegenover de inkom van het oostelijke bouwblok. Op de kop van het gebouw wordt een overdekte inkomhal voorzien. Naast de inkomdeur bevindt zich ook de deur naar de bezoekersfietsenparking en aansluitend de gemeenschappelijke fietsenberging voor de studentenhuysvesting. De bezoekersparking biedt plaats aan 25 bezoekersfietsen, waarvan 16 plaatsen in een dubbellaags systeem. De fietsenstalling voor de studentenhuysvesting biedt plaats aan 124 fietsen, waarvan 82 plaatsen in een dubbellaags systeem.

Naast de inkomhal bevindt zich de gemeenschappelijke leefruimte (20,86 m²), de traphal, en een gemeenschappelijk toilet. Op het einde van de gang ligt de tweede traphal en een toegang tot de tuin, een gemeenschappelijk mindervalide toilet en douche, en een douche. Op het gelijkvloers zijn er nog 9 studentenkamers (type kamer met lavabo) en 2 studentenkamers (type met lavabo en douche).

De eerste, tweede en derde verdieping zijn nagenoeg gelijk aan elkaar. Centraal bevindt zich de gang waar lift en trap op uitkomen. Op de oostelijke kop van het gebouw bevinden zich twee gemeenschappelijke leefruimtes met keuken (21,9 m² en 21 m²), 2 gemeenschappelijk toiletten en 2 douches. Op het einde van de gang ligt de tweede traphal. Op elk verdiep zijn er nog 9 studentenkamers (type kamer met lavabo), 11 studentenkamers (type met lavabo en douche) en 1 studio.

In de kelder bevindt zich een afvalberging (33,38 m²), een tellerlokaal en een technische ruimte.

Collectieve tuin

Achter beide bouwvolumes ligt een gemeenschappelijke tuin met een oppervlakte van 1.005 m². Doorheen de tuin loopt een karrespoor naar het achtergelegen binnengebied.

De tuin is privaat en vanop de openbare weg toegankelijk voor de studenten via een poort. De tuin is ook bereikbaar via een tuindeur in de gelijkvloerse gang van beide gebouwen. Het binnengebied dieper in het bouwblok wordt van de projectsite afgesloten via een 2^{de} poort, deze poort zal enkel worden gebruikt door personeel van Elia of Fluvius.

Vanaf de tuindeuren wordt een pad voorzien dat doorheen de tuin slingert tot aan het karrespoor. Het pad wordt aangelegd in grindgazon.

Het grootste deel van de tuinzone wordt voorzien van een biodivers gazon. Links en rechts van het pad worden laagstammige bomen voorzien. Tegen de perceelsgrenzen worden 3 hoogstammige bomen en een struiklaag aangeplant.

Eengezinswoning

Ter vervanging van de gesloopte te behouden eengezinswoning, wordt er een nieuwe eengezinswoning voorzien aan de Cécile Cautermanstraat.

Op de hoek van de Dendermondsesteenweg en de Cécile Cautermanstraat komt op het gelijkvloers een ruimte voor commerciële dienstverlening, met een oppervlakte van 143 m².

De breedte van de gevel aan de Cécile Cautermanstraat bedraagt 8,93 m.

Op het gelijkvloers bevindt zich eveneens de toegang naar de bovengelegen eengezinswoning.

De eengezinswoning strekt zich uit over 3 bouwlagen:

- Gelijkvloers: inkomhal en fietsenberging
- 1^{ste} verdieping: traphal, leefruimte, keuken, berging en toilet
- 2^{de} verdieping: 4 slaapkamers, badkamer en toilet.

De bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt 165,3 m².

De woning beschikt over een privaat dakterras met een oppervlakte van 29,02 m², met een buitentrapp die leidt naar de gemeenschappelijke tuin van de studentenhuisvesting.

De bouwhoogte van de woning bedraagt 9,60 m ten opzichte van het peil van het trottoir (Cécile Cautermanstraat).

Openbaar domein

Plaatselijke verbreding van de Dendermondsesteenweg - rooilijnplan

De Dendermondsesteenweg heeft in bestaande toestand een breedte van ca. 11,80 m.

De bouwlijn van de hoekwoning en daarop aansluitende studentenhuisvesting wordt ca. 7,20 m achteruitgeschoven. Dit gebeurt over een lengte van 57,85 m, vertrekkende van de hoek met de Cécile Cautermanstraat. De zone vóór die gebouwen wordt grotendeels aangelegd als openbare groenzone tussen het voetpad en de voorgevel van het gebouw. Hierdoor ontstaat een groenzone met een oppervlakte van ca. 334 m².

Het bestaande voetpad blijft behouden en plaatselijk verbreed. Het project voorziet ook een nieuw schuilhuisje voor de bestaande bushalte.

De groenzone wordt voorzien van een diverse kruidlaag, afgewisseld met zones gazon. Er worden 3 hoogstammige en 3 laagstammige bomen geplant.

Tussen de twee gebouwen wordt ook een nieuwe openbare weg voorzien waarop de hoofdtoegangen van de gebouwen aansluiten en die overgaat in een private oprit naar het

achtergelegen binnengebied. De openbare weg wordt uitgevoerd als karrespoor in uitgewassen betonverharding.

In het kader van de verbreding van de Dendermondsesteenweg, is een rooilijnplan toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. De bestaande zuidelijke rooilijn wordt verplaatst naar de voorgevel van het westelijke nieuwbouwwolume langs de straat.

In functie van de overdracht naar het openbaar domein en de bijhorende grondafstand, werd een rooilijnenplan opgemaakt met de volgende vast te stellen rooilijn:

De nieuwe rooilijn begrenst de Dendermondsesteenweg langs de noordelijke perceelsgrens, volgens het plan opgesteld door landmeter-expert Wies Vanden Berghe dd. 05/05/2025, en wordt gevormd door de punten 1-2-3-4-5-6-7.

Bediening verkeerslicht

Op de hoek van de Dendermondsesteenweg en de Cécile Cautermanstraat bevindt zich een schakelkast voor de bediening van de verkeerslichten.

In functie van de aanleg van de openbare groenzone op de hoek van beide straten, wordt de schakelkast verplaatst tegen de voorgevel van het commercieel gelijkvloers, aan de zijde van de Dendermondsesteenweg.

1.2. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting, meer bepaald een collectieve huisvesting voor studenten. In totaal zullen er 124 studentenunits (kamer of studio) worden gerealiseerd. Daarnaast wordt ook een ééngezinswoning en een beperkte handelszaak voorzien. In het voorliggende aanvraagdossier zijn de inrichtingen opgenomen die direct aan het gebouw gebonden zijn. Concreet omvatten deze inrichtingen:

- Warmtepompen : 2 x 16kW lucht-waterwarmtepomp (woning + handelszaak) + 1 x 95 kW Beoveld (gebouw B) + 1 x 62kW Beoveld (gebouw C) (rubriek 16.3.2°)
- BEO-veld : 21 boringen max. 150 m (= dieptecriterium) : klasse 3
- BEO-veld : 14 boringen max. 150 m (= dieptecriterium) : klasse 3
- Lozing huishoudelijk afvalwater in openbare riolering: rubriek 3.2.2.a

Daarnaast omvat de aanvraag ook het uitvoeren van een bronbemaling. De bemaling wordt uitgevoerd in het kader van enerzijds een gebouw voor studentenhuishvesting en anderzijds een woning met handelspand. Beiden zijn deels voorzien van één ondergronds verdiep.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20250619-0066: Dendermondsesteenweg 408 - studentenhuishvesting

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) lozen van max. 3.720 m³/jaar - 10,19 m³/dag - 4,03 m³/uur huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering klasse 3 Nieuw	3.720 m³/jaar

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen voor de verwarming en de productie van sanitair warm water voor de studentenhuisvesting + twee lucht-waterwarmtepompen voor de verwarming en het opwekken van sanitair warm water voor de woning en de handelszaak. klasse 3 Nieuw	189 kW
-----------	---	--------

Inrichtingsnummer 20250709-0077: Dendermondsesteenweg 408 - bemaling

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit Het totale maximale dagdebiet van de bemaling wordt bepaald op 630 m ³ /u klasse 3 Nieuw	630 m ³ /dag
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 Uitvoeren van een bronbemaling ivf het realiseren van twee kelders klasse 2 Nieuw	108.108 m ³

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 25/08/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitbreiden en upgraden van een hoogspanningsstation (OMV_2022135892).
- Op 07/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 appartementen en een ondergrondse garage na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding (OMV_2023118098).
- Op 12/03/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de aanleg van de ondergrondse kabelverbinding 36kv tussen het hs-station Flora en het hs-station Sint-Amandsberg op het grondgebied van de gemeenten Merelbeke, Destelbergen en stad Gent over een lengte van ongeveer 5,2 km ter vervanging van de 36kv-ondergrondse kabelverbinding (OMV_2023131471).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 31/07/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning een autoberging. (1974 SA 114)
- Op 19/10/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van 3 reclame-inrichtingen door 1 trivision reclame-inrichting. (1998/60097)

- Op 12/08/2005 werd een weigering afgeleverd voor de inrichting van gronden voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens. (2005/60013)
- Op 25/08/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbouwen van een veranda aan een eengezinswoning. (2005/60083)
- Op 07/12/2006 werd een weigering afgeleverd voor het inrichten van een parkeerterrein voor 56 voertuigen en het oprichten van een gevelmuur langs de straatkant. (2005/60183)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 17 oktober 2025 werd door de aanvrager een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van het ongunstig advies van VMM – Afdeling operationeel waterbeheer d.d. 03/09/2025.

De plannen werden aangepast, rekening houdend met de bemerkingen van de VMM.

Volgende wijzigingen werden aangebracht in het dossier:

- verhogen vloerpas gelijkvloers
- verduidelijking hemelwaterverhaal.

Daarnaast werden met het wijzigingsverzoek (PIV 3) ook nog volgende zaken aangepast:

- aanpassing fietsenstallingen
- aanpassing bushalte
- aanpassingen buitenaanleg

Op 28 oktober 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De beslissingstermijn werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven, deze zijn integraal op het Omgevingsloket na te lezen:

4.1. BRANDWEERZONE CENTRUM

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 november 2025 onder referentie 071708/PJ/2025:

Besluit:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *branddetectie-installatie van het type 'totale bewaking' te voorzien (zie deel B)*
- *de woning (meergezinswoning) moet vanaf het plat dak (+1) via een trap kunnen vluchten naar de tuin, cfr. de plannen.*

4.2. ELIA ASSET

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Elia Asset** afgeleverd op 9 september 2025 onder ref. 479561:

Naar aanleiding van uw vergunningsaanvraag, kunnen wij u meedelen dat voor alle werken nabij ondergrondse installaties veiligheidsafstanden en veiligheidsvoorschriften gelden.

- *Gezien er zich in de nabijheid van uw aanvraag ook ondergrondse installaties van Elia situeren, vragen wij u rekening te houden met bijgevoegde veiligheidsafstanden en*

veiligheidsvoorschriften, en de liggingsplannen van de ondergrondse kabels die wij desgevallend ter beschikking stellen.

- *Een eventuele kruising van onze kabels vergt een afzonderlijke studie en voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van Elia.*
- *Geen enkele installatie mag worden gebouwd binnen een zone van 1 meter aan weerszijden van de kabellagen.*
- *Gezien uw werken zich situeren in de nabijheid van een hoogspanningsstation, dient u met de respectievelijke veiligheidsvoorschriften in bijlage rekening te houden.*

Onder de bovenstaande referentie "ELIA-installaties" vindt u meer informatie betreffende het type en/of het spanningsniveau van deze installaties.

De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

4.3. VMM – AFDELING OPERATIONEEL WATERBEHEER – Team Watertoets

Ongunstig advies van VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer, afgeleverd op 3 september 2025 onder ref. WT 2025 OG 1070_1, met als bemerkingen:

- De nulpas van de gebouwen is op te trekken tot minimaal 8 mTAW om de kans op schade door overstromingen te minimaliseren.
- Kelderwanddoorboringen voor nutsleidingen moeten volledig waterdicht worden afgewerkt.
- Voor het westelijke gebouw moet het volume van de voorziene infiltratievoorziening minstens uitgebreid worden tot 7.887 liter.
- De hemelwaterputten van het oostelijke gebouw moeten overstorten naar een bijkomende infiltratievoorziening van minimaal 2.343 liter en 5,68 m².

Naar aanleiding van dit ongunstig advies van VMM – Afdeling Operationeel Waterbeheer, werd een wijzigingslus toegepast.

Na ontvangst en onderzoek van de aangepaste plannen en nota, gaf **VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer** een **voorwaardelijk gunstig** advies op 18 november 2025 onder ref. WT 2025 OG 1070_2:

Overstromingsgevoeligheid

We herhalen dat de overstromingsgevoeligheid vooral geconcentreerd is op de Dendermondsesteenweg.

Volgens de recentste modelberekeningen verwachten we dat de kans op pluviale overstromingen varieert van een middelgrote kans op overstromingen ter hoogte van het kruispunt tot een grote kans aan het oostelijke punt van het project. Onder het huidige klimaat verwachten met een middelgrote kans peilen op 7,7 mTAW (tot ruim 2 dm).

Rekening houdend met klimaatveranderingen breidt de zone met grote overstromingskansen uit naar het westen en stijgen de peilen bij een middelgrote kans nagenoeg een halve dm. Hogere waterpeilen zijn niet uit te sluiten. De huidige overstromingsgevoeligheid op het terrein zelf is beperkt, maar het nemen van voorzorgsmaatregelen blijft aangewezen om het overstromingsrisico na uitzonderlijk hevige neerslag te minimaliseren. We adviseerden om het vloerpeil van de gebouwen minstens op 8,0 mTAW te kiezen.

Waar in de vorige versie de nulpas van de woongedeeltes van de studentenhuysvestingen op 7,7 mTAW lag en voor de handelszaak op 7,8 mTAW, zijn deze in de huidige versie opgetrokken naar respectievelijk 7,78 mTAW en 7,88 mTAW. Dit resulteert reeds in een afname van het risico op wateroverlast, maar het binnenstromen van overstromingswater is nog steeds niet uit te sluiten. Het blijft daarom aangewezen om de nulpas op te trekken tot minimaal op 8,0 mTAW.

We herhalen eveneens dat het overstromingsrisico van de kelders te vermijden is door alle doorboringen voor leidingen, verluchtingen ed. waterkerend uit te voeren.

GSV hemelwater

In de nieuwe versie wordt de infiltratievoorziening van de eengezinswoning en het westelijke gebouw uitgebreid tot 44 m² en 10,82 m³. De hemelwaterputten van het oostelijke gebouw storten over naar bijkomende wadi van 14,4 m² en 2,7 m³. Beiden storten over naar de openbare riolering. Hiermee is ruim voldaan aan de GSV.

Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

BESLUIT

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de

doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- De nulpas van de gebouwen is op te trekken tot minimaal 8,0 mTAW om de kans op schade door overstromingen te minimaliseren.
(Noot van de OA: na telefonisch contact met de VMM, kan akkoord worden gegaan met de voorziene nulpas van het project. Dit kan niet als stedenbouwkundige voorwaarde worden opgelegd, aangezien dit gewijzigde plannen vergt.
VMM wijst echter uitdrukkelijk op het overstromingsrisico voor de aanvrager; het optrekken van de nulpas tot minimaal 8,0 mTAW blijft aangewezen.)
- Kelderwanddoorboringen voor nutsleidingen moeten volledig waterdicht worden afgewerkt.

Bijkomend aandachtspunt in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Noot van de OA: na telefonisch contact met de VMM, kan akkoord worden gegaan met de voorziene nulpas van het project. Dit kan niet als stedenbouwkundige voorwaarde worden opgelegd, aangezien dit gewijzigde plannen vergt.

VMM wijst echter uitdrukkelijk op het overstromingsrisico voor de aanvrager; het optrekken van de nulpas tot minimaal 8,0 mTAW blijft aangewezen.

4.4. VMM – AFDELING OPERATIONEEL WATERBEHEER – Team Grondwater

Gedeeltelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)

afgeleverd op 5 september 2025 onder ref. OVL-05803-A:

Aanvraag

De bemaling wordt uitgevoerd in het kader van de bouw van enerzijds een gebouw voor studentenhuysvesting en anderzijds een woning met handelspand. Beiden zijn deels voorzien van

één ondergronds verdiep. Het project is gesitueerd ter hoogte van de Dendermondsesteenweg 408-410 te 9040 Sint-Amandsberg (Gent). Het aangevraagde te onttrekken netto volume binnen de IIOA bedraagt max. 108 108 m³ en het dagdebiet bedraagt max. 493 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 180 dagen per bouwput (2 putten dienen te worden aangelegd). De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5,51 m-mv. Rubriek 53.2.2b) (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

Er werd nog geen grondonderzoek uitgevoerd. De bemalingsnota is gebaseerd op gegevens beschikbaar via DOV (boringen en sonderingen). In de bemalingsnota wordt op basis van de sonderingen en boorverslagen verkregen via DOV besloten dat het terrein tot ca. 10 m-mv een zandige ondergrond kent met lokaal kleiige en of siltige aanrijkingen. Vanaf ca. 10 m-mv blijkt de ondergrond meer kleihoudend (zie onderstaande tabel).

Er werd op 10/4/2025 een peilbuis P1 tot 3 m-mv geplaatst op het terrein. De grondwaterstand werd na plaatsing opgemeten en werd vastgesteld op 1,60 m-mv (zie onderstaande tabel).

In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1,6 m-mv.

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een klassieke bemaling met verticale filters, aangezet op een diepte van ca. 8 m-mv in de Quartaire zandlagen. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt max. ca. 386 m.

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.

De bemaling is gelegen op OVAM-dossiers 4427, hier wordt een verontreiniging met VOCI vastgesteld die waarschijnlijk mee zal worden opgepompt. 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).

De te analyseren parameters voor bemalingen op of nabij een risicoground of een perceel waarvoor een decretaal bodemonderzoek of een schadegeval gekend is, zijn pH, geleidbaarheid, temperatuur, zware metalen, BTEX, minerale olie, VOCI's en vinylchloride.

De te analyseren parameters voor bemalingen waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone) zijn de verontreinigende stoffen waarvoor de gebruiksbependingen zijn afgekondigd.

Er werden reeds analyses uitgevoerd op de aangelegde peilbuis om na te gaan welke concentraties aan verontreinigende stoffen kunnen verwacht worden. Hierin werden geen overschrijdingen vastgesteld in het grondwater.

In de bemalingsnota wordt gesteld dat arseen, nikkel en zink mogelijks regionaal verhoogd zijn ter hoogte van de bemaling.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

Zettingen

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

Verdroging

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

Bemalingscascade

In de aanvraag wordt gesteld dat het bemalingswater zal geloosd worden op de gemengde riolering. Aangezien de afstand tot een mogelijke infiltratiezone groter is dan 200 m, en er geen waterloop of RWA in de nabijheid (< 200 m) aanwezig is.

De lozing van bemalingswater is niet ingedeeld indien het bemalingswater geen concentraties aan gevaarlijke stoffen (zie bijlage 2C van VLAREM II) bevat hoger dan de toetsingswaarden (zie art. 4.2.9.1§3, 4° bij VLAREM II).

Termijn

De bemaling wordt aangevraagd voor onbepaalde duur, de ingeschatte duurtijd bedraagt 180 dagen per bouwput. De geldigheidsduur van de omgevingsvergunning voor de inrichtingen of de activiteiten, vermeld in indelingsrubriek 53.2, is maximaal 5 jaar (Art. 53/1 van het Omgevingsvergunningsbesluit). Vergunningen voor rubriek 53.2 voor onbepaalde duur zijn bijgevolg niet mogelijk. VMM stelt een termijn voor van 1 jaar vanaf de start van de bemaling.

Advies

Gelet op het voorgaande wordt een deels gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 1 jaar vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 496 m3/dag en een max. te onttrekken volume 108 108 m3 uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,51 m-mv voor een project gelegen aan Dendermondsesteenweg 408-410 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM.

4.5. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 7 december 2025 onder ref. AD-25-789 (2^{de} advies):

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

De studentenhuysvesting, gelijkvloers handelspand en eengezinswoning kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Dendermondsesteenweg. De tellerlokalen zijn ook aan die kant voorzien.

We hebben dan ook geen opmerkingen en/of bezwaren voor de bouw van een studentenhuysvesting met 124 kamers, een gelijkvloers handelspand en een eengezinswoning + het exploiteren van warmtepompen en bronbemaling.

Ons advies is gunstig.

Toevoer

Ons advies is gunstig.

Riolering

Zoneringsplan

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

Rioolaansluiting

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

Volgende is van toepassing:

- verbouwing: herbruik bestaande aansluiting
- aansluiting per lot op de bestaande riolering
- andere: nieuwe toegangsweg naar privaat gedeelte
- 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.

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

Projectspecifieke aandachtspunten

- Huidige aanvraag betreft de bouwaanvraag welke bestaat uit 2 bouwvolumes voor 2 studentenhuusvestingen, gelijkvloerse handelszaak en een eengezinswoning.
- Er wordt een ruime groenstrook voorzien welke wordt overgedragen naar openbaar domein.
- De aanvraag voorziet een wijziging van de rooilijn, maar dit heeft geen invloed op het hemelwaterverhaal (GSVH 2023). De gebouwen worden aangesloten op de bestaande riolering in de Dendermondsesteenweg en de Cecile van Cautermanstraat.

- *Het regenwater welke valt op het toekomstig openbaar domein infiltreert maximaal ter plaatse.*

Advies op de bouwaanvraag van de gebouwen

Algemene opmerkingen plannen

Plan met wegenisontwerp:

- Op het wegenisontwerp zijn groenstroken, fietspaden/voetpaden en/of verhardingen aangeduid.
- Op het wegenisontwerp is duidelijk welke verhardingen er worden aangelegd (waterdoorlatende?). De afwatering van de private verharding dient volledig onafhankelijk geïnfiltreerd te worden van de openbare verharding. Dit is verduidelijkt en aanvaardbaar.
- Er zijn onvoldoende hoogtepeilen inzake private groenzone op de plannen. Zowel bestaande peil als toekomstige peilen dienen duidelijk op plan vermeld te worden, ook voor de groenzone. De noodoverloop van de private infiltratievoorziening lijkt samen te vallen met maaiveldpeil van de groenzone. De dwarsdoorsneden over de wadi dienen hier verduidelijkt te worden.

Rioleringsplan:

Algemeen: Gezien het toekomstig openbaar domein zo beperkt is en gezien hiervoor geen RWA-afwateringsstelsel noodzakelijk is, kan in dit dossier worden afgeweken van een openbare infiltratievoorziening volgens geldende richtlijnen.

Opmerkingen DWA-ontwerp

Ontwerp DWA-stelsel: De dimensionering van de septische putten volgens bestaande richtlijnen, ontbreken op de plannen. Het aantal IE is vermeld op de plannen, echter noodzakelijk volume van de septische putten ontbreekt op de plannen.

Opmerkingen RWA-ontwerp

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

Er is nog geen rapport inzake grondwaterpeilmetingen toegevoegd aan dossier. Deze zouden lopende zijn.

- *Infiltratie:* In de hydraulische nota privaatief deel zijn de infiltratieproeven toegevoegd aan dossier. Proeven zijn uitgevoerd door Geotechnica en zijn uitgevoerd d.d. 10.04.2025.

Hierbij bespreking van de resultaten:

De toegepast methode is de Porchetmethode.

*Er is gemeten op 2 verschillende locatie, per locatie is 1 meting uitgevoerd
Volgende gegevens blijven onduidelijk wegens niet vermeld in rapport is er voldoende lang voorverzadigd, is er voldoende lang gemeten
Slechts 1 proef ligt in de buurt van toekomstige infiltratievoorziening.
Een grafiek K versus metingen ontbreekt in dossier.*

Gezien niet voldaan is aan de voorwaarden van de VMM voor metingen van infiltratievoorzieningen moet voor de sirio berekeningen met een veiligheidsfactor 10 gerekend worden.

Hydraulische evaluatie

- *Dimensionering bronmaatregelen:
Voor beide loten worden private infiltratievoorzieningen voorzien.
Volgens de tekst pag 4 in de nota zouden deze nog bijkomend onderling verbonden worden. dit is wel niet vermeld op de plannen. Is dit verwerkt in de sirio-berekening?
Beide hebben een aparte overloop naar de bestaande riolering in de straat, alhoewel dit niet nodig zou zijn.
Waar is de bespreking van de overstromingszone?*
- *Sirio-berekening:
In de nota zijn printscreens van de sirio-berekening opgenomen. Graag ontvangt Farys nog deze bestanden.*

Advies op toekomstig openbaar domein

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

Plan met wegenisontwerp

- *Op plan bestaande toestand ontbreken de bestaande huisaansluitingen van de afgebroken gebouwen. Kan dit nog opgezocht worden?*
- *Op het wegenisontwerp zijn groenstroken, fietspaden/voetpaden en/of verhardingen aangeduid.*
- *Op het wegenisontwerp is duidelijk welke verhardingen er worden aangelegd (waterdoorlatende?). De afwatering van de private verharding dient volledig onafhankelijk geïnfiltreerd te worden van de openbare verharding. En omgekeerd. Hieraan lijkt voldaan te zijn.*

Rioleringsplan

Algemeen:

- *Gezien het toekomstig openbaar domein zo beperkt is en gezien hiervoor geen RWA-afwateringsstelsel noodzakelijk is, kan in dit dossier worden afgeweken van een openbare infiltratievoorziening volgens geldende richtlijnen.*
- *Voor de aansluiting van de woning inde Cécile Cautermanstraat dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting in de straat. Hier is enkel een DWA-aansluiting voorzien.*
- *Voor de aansluiting van rechtse gebouw dient in eerste instantie gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting in de straat. Het RWA-huisaansluitputje en DWA-huisaansluitputje mogen maximaal 0.60 m van elkaar voorzien worden.*
- *Doordat in de straat een gemengde riolering ligt wordt in openbaar deel deze aansluiting samengevoegd tot 1 aansluiting op de openbare riolering.*
- *Voor de aansluiting van linkse gebouw dient in eerste instantie gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting in de straat. Het RWA-huisaansluitputje en DWA-huisaansluitputje mogen maximaal 0.60 m van elkaar voorzien worden. Hieraan is niet voldaan en dit te worden aangepast.*
- *De huisaansluitputjes worden voorzien op de grens openbaar/privaat. Ook hieraan is niet voldaan want door de aanpassing van de rooilijn dienen deze*

putjes te voorzien worden aan de grens van het gebouw en niet aan de grens van voetpad. Gelieve de nodige aanpassingen te voorzien in het technisch dossier welke moeten worden overgemaakt.

- *Doordat in de straat een gemengde riolering ligt wordt in openbaar deel deze aansluiting samengevoegd tot 1aansluiting op de openbare riolering.*

Opmerkingen RWA-ontwerp

- *Bronmaatregelen:*

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

Er is nog geen rapport inzake grondwaterpeilmetingen toegevoegd aan dossier. Deze zouden lopende zijn.

- *Infiltratie:*

In de hydraulische nota privaat deel zijn de infiltratieproeven toegevoegd aan dossier. Proeven zijn uitgevoerd door Geotechnica en zijn uitgevoerd d.d. 10.04.2025.

Hierbij bespreking van de resultaten.

De toegepast methode is de Porchetmethode.

Er is gemeten op 2 verschillende locatie, per locatie is 1 meting uitgevoerd. Volgende gegevens blijven onduidelijk wegens niet vermeld in rapport is er voldoende lang voorverzadigd, is er voldoende lang gemeten.

Slechts 1 proef ligt in de buurt van toekomstige infiltratievoorziening.

Een grafiek K versus metingen ontbreekt in dossier.

Gezien niet voldaan is aan de voorwaarden van de VMM voor metingen van infiltratievoorzieningen moet voor de sirio-berekeningen met een veiligheidsfactor 10 gerekend worden.

Hydraulische evaluatie.

- *Dimensionering bronmaatregelen:*

Indien er voldoende groenzone aanwezig is kan het water van de openbare wadi afstromen in het groen waarbij een verlaging of glooiing voldoende is.

Indien uit een sirio-berekening volgt dat een noodoverloop nodig is, dan moet deze voorzien worden en aangesloten worden op de openbare riolering. Het voorzien van drainage leidingen op de openbare verharding wordt niet toegestaan

Zoals ontwerp nu voorzien is, zal het water naar de verlaagde zone stromen en bijna steeds direct overstorten naar de draineerbuizen en moeten infiltreren in de fundering.

Een noodoverloop wordt niet voorzien in laagste punt van de infiltratiezone, maar bijna op maaiveldpeil niveau

Een noodoverloop wordt niet in midden van groenzone voorzien maar aan de rand van de verharding zodat ruiming van de kolk mogelijk is.

De berekening van openbaar deel en privaat deel dient afzonderlijk berekend te worden. Het private deel dient volledig privaat te infiltreren.

Waar is de bespreking van de overstromingszone?

- *Sirioberekening:*

Men verwijst naar een sirio berekening maar deze ontbreekt in dossier. Farys vraagt steeds deze vooraf te versturen met een mail als bewijs van indiening, gezien dit niet op omgevingsloket kan worden opgeladen

In de hydraulische nota voor openbaar domein zit een sirio-bespreking.

Besluit advies riolering

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

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- *Er dient een onderscheid gemaakt te worden in de plannen openbaar domein versus privaat domein. Zowel voor de verharding als voor de rioleringsplannen dienen aparte plannen te worden opgemaakt.*
- *Voor private deel is één hydraulische duidelijke nota noodzakelijke*
- *De originele rapporten van de proeven moeten de meetgegevens staven en verduidelijken*
- *Een aangepast hydraulische nota volgens bovenstaande opmerkingen is nog noodzakelijke voor definitieve goedkeuring van rioleringsontwerp zowel openbaar als privaat.*

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

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

4.6. FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 15 september 2025 onder ref. 5000106222:

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

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

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

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

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

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit:

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

4.7. IVAGO

Geen tijdig advies van **Adviesverleners voor Ivago**. De adviesvraag is verstuurd op 18 juli 2025. Op 3 december 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4.8. DE LIJN

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 18 juli en op 28 oktober 2025. Op 3 december 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4.9. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 22 juli 2025 onder ref. JMS 654576:

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

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

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

4.10. WYRE

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 22 juli 2025:

Netuitbreiding nodig (aanvragen provider)

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.

U kan dit dossier aanvragen via de klantendienst van de provider. 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.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **mogelijks niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement:

Artikel 4.29 – Gemeenschappelijk afvallokaal

Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal, waarin ruimte is voor gemeenschappelijke afvalcontainers in functie van selectieve afvalverzameling. Dit lokaal moet voldoende verlucht zijn en vlot ontsloten zijn naar de openbare weg.

Toetsing: De afvallokalen van beide bouwblokken bevinden zich in de kelder.

De afvallokalen zijn ruim genoeg, maar we stellen vast dat de maatgeving van de containers (inhoud 1.000 l) niet compatibel is met de afmetingen van de lift.

De concrete inrichting van het afvallokaal moet verder worden uitgewerkt zodanig dat een vlotte ontsluiting naar de openbare weg wordt verzekerd; het is aangewezen dat de initiatiefnemer zich hiervoor informeert bij IVAGO-klientenrelaties in functie van de concretisering van zijn project.

Artikel 4.32 – gemeenschappelijke sanitair: *Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder wc, beschikken over één gemeenschappelijk wc. Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder een douche/bad, beschikken over één gemeenschappelijke badkamer of doucheruimte. Beide voorzieningen moeten ingeplant worden in de nabijheid van de units waarvoor ze bestemd zijn en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn. Onder de nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd. Beide voorzieningen moeten onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden.*

Toetsing: Op het gelijkvloers van het westelijke bouwblok zijn er 9 kamers zonder sanitair.

Bijgevolg moeten er 2 afzonderlijke, gemeenschappelijke douches én 2 afzonderlijke gemeenschappelijke toiletten worden voorzien. Op het gelijkvloers bevindt zich echter maar één afzonderlijk toilet, één afzonderlijke douche, en één badkamer met zowel een (mindervalide)

douche én toilet. Dit toilet en de douche kan niet afzonderlijk gebruikt wordt en kan in de toetsing van artikel 4.32 dus enkel meegeteld worden als één douche of één toilet.

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 gemeenschappelijke douches en 2 gemeenschappelijke toiletten voor 9 kamers zonder sanitair.

In totaal zijn er dus voor de eerste twee bouwlagen (gelijkvloers en eerste verdieping) 4 douches en 3 toiletten beschikbaar in de nabijheid van de 18 kamers zonder sanitair. Dit voldoet aan artikel 4.32.

Artikel 4.35 – Gemeenschappelijke leefkeuken

In afwijking van artikel 4.33 en 4.34 kan geopteerd worden voor één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarin keukens en leefruimte gecombineerd worden.

Deze ruimtes moeten voldoen aan volgende vereisten:

- *voldoende groot zijn: 2,5 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,5 m² per unit met eigen kookgelegenheid en dit met een minimum van 8 m². Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 2m² per unit zonder kookgelegenheid + 1.25m² per unit met kookgelegenheid. Vanaf 200 wordt gerekend aan 1.5m² per unit zonder kookgelegenheid + 1m² per unit met kookgelegenheid.*
- *per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid moet minstens één leefkeuken voorzien worden;*
- *gesitueerd in de nabijheid van de units waarvoor ze zijn bedoeld en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.*

Toetsing: **niet conform.**

- *Westelijk bouwblok:* Huidige aanvraag voorziet op het gelijkvloers één leefkeuken voor 11 studentenkamers. Op de verdiepingen bevinden zich nog telkens 2 leefkeukens voor 21 studentenkamers. In totaal worden 7 leefkeukens voorzien, terwijl er volgens het ABR 8 vereist zijn.
- *Oostelijk bouwblok:* De aanvraag voorziet op elke verdieping slechts één (ruime) leefruimte per 13 studentenkamers. In totaal worden 4 leefkeukens voorzien, terwijl er volgens het ABR 5 vereist zijn.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De gevraagde afwijking wordt als beperkt beschouwd en kan toegestaan worden:

- Elke verdieping beschikt over een eigen leefkeuken, waardoor de nabijheidsvereiste wordt ingevuld. Het aantal kamers per leefkeuken blijft werkbaar en vermijdt anonimiteit. Het laat nog steeds toe dat de studenten zich hun leefkeuken eigen maken, goed afspraken maken over orde en netheid, en een hechte groep kunnen vormen waarmee het prettig samenleven is.
- De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en kunnen kwalitatief ingericht worden.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. *Uitgeruste weg*

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop, maar stroomt deels af naar de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het grootste deel van het perceel is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Het 94 m² grote groendak van de ééngezinswoning watert af naar een hemelwaterput van 5.000 liter. Het 26 m² grote dakterras en het omliggende groendak (74 m²) worden rechtstreeks

aangesloten op een ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening van 19,66 m² en 3.470 liter in de collectieve achtertuin zonder overstort.

De platte daken van de 2 studentenhuisvesting wateren af naar hemelwaterputten: voor het westelijk bouwvolume (74 kamers, 569 m² dak) worden 3 hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 60.000 liter en met overloop naar de infiltratievoorziening van de woning. Voor het oostelijk bouwvolume (50 kamers, 324 m² dak) worden 2 hemelwaterputten voorzien met een gezamenlijke inhoud van 35.000 liter met overloop naar de openbare riolering.

Om na te gaan of er voor deze dakoppervlakten nog een infiltratievoorziening moet worden voorzien, wordt in de aanvraag voor elk van de 74 studentenvoorzieningen 30 m² in mindering gebracht bij het dimensioneren van de infiltratievoorziening. Een studentenkamer kan evenwel niet gelijkgesteld worden aan een standaard gezinswoning. Op basis van een dagelijks verbruik per persoon van 17 liter en rekening houdend met een gemiddelde aanwezigheid voor studentenverblijven schatten we het gemiddelde dagelijks hergebruik op 696 liter voor het westelijke gebouw en 470 liter voor het oostelijke gebouw.

Met behulp van de rekentool Sirio hergebruik resulteert dit in oppervlaktes van respectievelijk 410 m² en 253 m² die in mindering kunnen gebracht worden. De resterende 159 m² en 71 m² dakoppervlakte zijn te compenseren door een infiltratievoorziening.

Voor het westelijke gebouw en d ééngezinswoning bedraagt de oppervlakte van de wadi 44 m² en 10,82 m³.

De hemelwaterputten van het oostelijke gebouw storten over naar een wadi met een oppervlakte van 14,4 m² en 2,7 m³.

Beide storten over naar de openbare riolering.

Het infiltrerend oppervlak voldoet hiermee aan de dimensiecriteria van de GSV.

Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

De groenzones die het afstromend hemelwater van de 145 m² verhardingen opvangen, beslaan ruim meer dan de vereiste 25% van het afwaterende oppervlak.

Bemaling

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. De overstromingsgevoeligheid is vooral geconcentreerd op de Dendermondsesteenweg.

Volgens de recentste modelberekeningen verwachten we dat de kans op pluviale overstromingen varieert van een middelgrote kans op overstromingen ter hoogte van het kruispunt tot een grote kans aan het oostelijk punt van het project. Onder het huidige klimaat worden met een middelgrote kans peilen op 7,7 mTAW verwachte (tot ruim 2 dm).

Rekening houdend met klimaatveranderingen breidt de zone met grote overstromingskans uit naar het westen en stijgen de peilen bij een middelgrote kans nagenoeg een halve dm. Hogere waterpeilen zijn niet uit te sluiten. De huidige overstromingsgevoeligheid op het terrein zelf is beperkt, maar het nemen van voorzorgsmaatregelen blijft aangewezen om het overstromingsrisico na uitzonderlijk hevige neerslag te minimaliseren. Er werd geadviseerd om het vloerpeil van de gebouwen op minstens 8,0 mTAW te kiezen.

De nulpas van de woongedeeltes van de studentenhuisvestingen op ligt op 7,78 mTAW en voor de handelszaak op 7,88 mTAW. Het binnenstromen van overstromingswater is hierbij niet uit te sluiten. Het blijft daarom aangewezen om de nulpas op te trekken tot minimaal 8,0 mTAW.

Om het overstromingsrisico van de kelders te vermijden moeten alle doorboringen voor leidingen, verlichtingen ed. waterkerend uit te voeren. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

De lozing van het grondwater is een ingedeelde activiteit. De impact van wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

De invloed van de bemaling op natuur wordt beperkt door de hoeveelheid opgepompt grondwater te beperken door te werken met peilsturing en door bevoeiing te voorzien voor de nabij gelegen bomen. Dit wordt ook verder besproken.

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

Het bemalingswater wordt geloosd in de riolering aangesloten op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de melding de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

9. 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 26 januari 2026. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 juli 2025 tot en met 26 augustus 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **10 bezwaarschriften** ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 4 november 2025 tot en met 3 december 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **7 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

10.1. Aanplakking

Bezwaar:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de manier waarop de aanplakking van de vergunningsaanvraag is uitgevoerd. Volgens de informatie in het omgevingsloket zou er een aanplakking zijn, maar ter plaatse was op geen enkel moment een gele affiche zichtbaar. Hierdoor is het openbaar onderzoek niet correct verlopen, wat kan leiden tot nietigheid van de procedure. Er wordt vermelding gemaakt van een foto in bijlage (genomen op 25 augustus), maar deze is niet terug te vinden.

Bespreking:

De aangifte van de aanplakking van het eerste openbaar onderzoek (van 28 juli 2025 tot en met 26 augustus 2025) werd correct opgeladen op het omgevingsloket. Er zijn ook geen bewijzen dat de aanplakking van het eerste openbaar onderzoek niet correct werd uitgevoerd.

Bovendien werd er een tweede openbaar onderzoek uitgevoerd van 4 november 2025 tot en met 3 december 2025.

Er kan bijgevolg worden gesteld dat het openbaar onderzoek op correcte manier werd georganiseerd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015).

10.2. Bemaling

Bezwaar:

De aanvraag betreft bronbemaling voor de bouw van twee kelders, inclusief lozing en grondwateronttrekking.

Er bestaat bezorgdheid over de impact van de geplande bronbemaling op het lokale grondwater. In een nabijgelegen woning wordt al 15 jaar ondiep grondwater gebruikt via een gemetselde put op slechts 30 meter van het projectgebied. Bij langdurige droogte merken we nu al dat het waterpeil aanzienlijk daalt. Het aangevraagde debiet kan ertoe leiden dat deze put volledig droogvalt, zeker omdat er geen verplichting is voorzien om het opgepompte water opnieuw te laten infiltreren.

Het aangevraagde volume komt overeen met de jaarlijkse neerslag op een oppervlakte van 1.250 tot 2.700 m², terwijl de infiltratie door verharding in de omgeving sterk beperkt is. Bovendien zal het opgepompte water geloosd worden in de riolering, waardoor het definitief verloren gaat voor de grondwaterlaag. Na ingebruikname van de gebouwen zal de infiltratie verder afnemen door bijkomende verharding en afvoer van hemelwater, zonder enige compensatie.

Opvallend is dat de bemalingsstudie van de aanvrager deze impact op het lokale grondwater niet heeft onderzocht, wat een belangrijk tekort vormt in de beoordeling van dit project.

Bespreking:

De aangevraagde bronbemaling is tijdelijk en nodig om de bouw van twee kelders mogelijk te maken. Tijdens de werkzaamheden kan het grondwater tijdelijk zakken, maar zodra de werkzaamheden klaar zijn, zal het waterpeil weer terugkeren naar het normale grondwaterpeil. Het ingediende bezwaar verwijst naar een private, ondiepe waterput op circa 30 meter van het project. Het gebruik van grondwater via een private put vormt geen beschermd recht. Bovendien wordt het huidige lage waterpeil door de bezwaarindiener zelf toegeschreven aan aanhoudende droogte, hetgeen wijst op een algemene klimatologische oorzaak en niet op een rechtstreeks effect van de tijdelijke bemaling. Er is geen concrete of technische onderbouwing verstrekt waaruit blijkt dat de bemaling een blijvende of ernstige impact zou hebben op de private waterput of het omliggende milieu.

De lozing van het bemalingswater in de riolering is reglementair toegestaan, mits naleving van de geldende voorwaarden (bemalingscascade). In een stedelijke context zoals Stad Gent is infiltratie vaak niet haalbaar. Het betreft bovendien geen permanente grondwateronttrekking. De effecten van verharding en hemelwaterafvoer na realisatie van het project worden afzonderlijk beoordeeld binnen het kader van de hemelwaterverordening en staan los van de tijdelijke bemaling.

De uitgevoerde bemalingsstudie voldoet aan de geldende vereisten. Een specifiek hydrogeologisch onderzoek naar private waterputten is in dit geval niet verplicht. Op basis van bovenstaande overwegingen wordt het bezwaar ongegrond verklaard.

10.3. Mobiliteit

Bezwaar:

Het project voorziet 124 studentenkamers en een handelszaak, maar geen parkeerplaatsen. Dit zal leiden tot extra verkeersdruk en parkeerproblemen in een buurt die nu al zwaar belast is sinds het mobiliteitsplan en het verdwijnen van parkeerplaatsen in omliggende straten. Studenten zullen grotendeels met de fiets komen, maar ook auto's voor verplaatsingen, bezoek en verhuisbewegingen zijn aannemelijk. Zelfs bij 10% autobezit gaat het al om 13 wagens. Ook klanten van de handelszaak zullen parkeren in de buurt, wat het tekort verergert en mogelijk tot wildparkeren leidt.

De in- en uitgang voor 124 studenten op de Dendermondsesteenweg, een smalle en drukke straat met bushalte en kruispunt, verhoogt het risico op gevaarlijke situaties voor fietsers en

voetgangers. Fietzers zullen moeten oversteken op een punt met slechte zichtlijnen en lange files, wat kan leiden tot onveilig gedrag zoals tegen de rijrichting in fietsen of gebruik van het voetpad.

Het mobiliteitsaspect is onvoldoende onderzocht; een onafhankelijk verkeersonderzoek is noodzakelijk. Het project vergroot niet alleen de parkeerdruk en verkeershinder, maar ook de geluids- en afvaloverlast. De ontwikkelaar schuift lasten af op het openbaar domein, terwijl op het perceel ruimte is voor zowel een binnentuin als parkeerplaatsen. Zonder aanpassingen overschrijdt dit project de draagkracht van de omgeving en schaadt het de leefbaarheid en veiligheid.

Bespreking:

Parkeerdruk

De stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken. Bij studentenhuysvesting wordt ingezet op fietsgebruik, om dit aan te moedigen worden comfortabele en voldoende fietsenstallingen op het gelijkvloers voorzien.

Het verplichten van bijkomende parkeerplaatsen is niet wenselijk daar dit bijkomend autobezit en -gebruik stimuleert, wat ingaat tegen de visie van Stad Gent. Zeker studenten zijn een evidente doelgroep om volledig in te zetten op gebruik van de fiets en het openbaar vervoer voor verplaatsingen die niet te voet gebeuren.

De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Dit betreffen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit.

De autoparkeerbehoefte van dit project bedraagt volgens de parkeerrichtlijnen 1 parkeerplaats voor de eengezinswoning en 2 à 3 parkeerplaatsen voor de handelszaak. Gezien deze zeer beperkte parkeerbehoefte en gelet op het bereikbaarheidsprofiel van de site, geven we als stad de voorkeur om in te zetten op vergroening van het binnengebied zodat akkoord gegaan wordt om geen autoparkeerplaatsen te voorzien in het project.

Verkeerssituatie voetgangers en fietsers

Het plaatselijk verbreden van de Dendermondsesteenweg ter hoogte van de studentenhuysvesting, verbetert de zichtbaarheid ter hoogte van het kruispunt met de Cécile Cautermanstraat.

Fietzers en voetgangers komen ook niet rechtstreeks uit op de Dendermondsesteenweg, de circulatie gebeurt via een centrale openbare oprit.

Deze maatregelen bevorderen de veiligheid voor fietsers en voetgangers.

10.4. Ecologie

Bezwaar:

Het project maakt gebruik van klimaatvriendelijke materialen zoals beton, baksteen, aluminium en PUR/PIR-isolatie, terwijl duurzamere alternatieven zoals hout en hernieuwbare isolatiematerialen beschikbaar zijn.

De voorziene groenaanleg is onvoldoende om het grote gebouw visueel te verzachten; er is te weinig ruimte voor volwassen groen. Zo zijn de voorgestelde bomen te kleinschalig en ontoereikend. Er zou nog meer afstand moeten worden genomen van de straat om volwassen groen te laten ontwikkelen.

Daarnaast bevat het groenplan voornamelijk niet-inheemse planten, wat nadelig is voor de

lokale insectenfauna. Inheemse soorten zouden de voorkeur moeten krijgen. Ook is onduidelijk of sommige planten varianten of cultivars zijn.

Bespreking:

Alhoewel Stad Gent achter het gebruik van klimaatvriendelijke materialen staat, kan dit niet via een stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd.

De voorziene breedte van de groenzone laat volwassen groen toe, hier zal voldoende aandacht aan moeten worden besteed bij de verdere uitwerking van het beplantingsplan. Meer afstand nemen van de straat is echter niet mogelijk, omdat dan de bereikbaarheid van de brandweer in het gedrang komt.

Het beplantingsplan dient voorafgaand aan de indiening van het technisch dossier nog afgestemd te worden met de Groendienst.

10.5. Inpassing in de omgeving

Bezwaar:

Het voorgestelde gebouw van vier bouwlagen met 124 studentenkamers is disproportioneel en past niet in een buurt die voornamelijk bestaat uit gezinswoningen van twee à drie bouwlagen. Het volume veroorzaakt visuele dominantie, inkijk, schaduwhinder, verlies van privacy en uitzicht, en staat haaks op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

De schaal en densiteit overschrijden de draagkracht van de omgeving en bedreigen de leefkwaliteit. Het project kan leiden tot meer lawaai, nachtelijke verstoring en een verandering van het sociale weefsel, met verdringing van gezinnen. De noodzaak van een grootschalig studentencomplex op deze locatie is onduidelijk, aangezien er geen hogeschool of universiteit in de directe omgeving is.

Het hoge aantal studentenkamers (124) is niet proportioneel ten opzichte van slechts één voorziene gezinswoning. Een kleiner project met 30 à 40 studentenkamers en meer gezinswoningen zou beter aansluiten bij de buurt.

Zo is ook de achterzijde van gebouw 2 volledig uit ramen ontworpen, waardoor inkijk op tuinen en woningen ontstaat. Het gebouw verschuiven naar de straatzijde zou inkijk beperken en alsnog het kruispunt verbreden. De meerwaarde van een publiek parkje op deze drukke steenweg is twijfelachtig, zeker gezien nabijgelegen parken. Extra ontharding kan achteraan worden voorzien.

Daarnaast wordt gevraagd om volgroeide bomen (min. 4 m hoog) strategisch te plaatsen om inkijk te beperken. Bewoners vrezen verlies van uitzicht, privacy en woongenot, wat ook de waarde van woningen kan aantasten.

Bespreking:

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden. In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van de bestaande gabarieten en hierdoor compacter te bouwen.

De Dendermondsesteenweg heeft een eerder smal profiel voor een steenweg. Het project voorziet daarom een plaatselijke verbreding van die weg door de aanleg van een openbare groenzone palend aan het bestaande voetpad. Dit geeft de steenweg ter hoogte van het project wat meer ruimte.

Het gabarit in de straat wordt gekenmerkt door panden met 2,5 tot 3 bouwlagen plus een hellend dak. Een gabarit van 4 bouwlagen met plat dak, zoals voorzien in dit project, is door de teruggetrokken bouwlijn ruimtelijk inpasbaar in de straatwand, en zet tegelijkertijd in op de noodzakelijke verdichting in de stad.

Het voorstel voorziet langs de perceelsgrens bomen om de inkijk te beperken. De nieuwe ramen voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, toch wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen.

Studentenhuisvesting

Stad Gent wil voor meer studentenhuisvesting zorgen, zodat we studenten een kwalitatieve kamer kunnen aanbieden en tegelijk ook weghouden uit eengezinswoningen.

Voldoende geschikte locaties vinden voor de studentenpanden is geen makkelijke opgave. Als we enkel het tekort van vandaag aanpakken, moeten er 10.000 kamers bijkomen.

We staan als stad achter een spreiding van studentenhuisvesting op 'goede' locaties; langs een steenweg wordt als goede locatie beschouwd. De ontsluiting en het voorzieningenapparaat zijn hier dermate uitgebouwd dat we er kunnen van uitgaan dat studentenhuisvesting inpasbaar is in de buurt. De motivatie hiertoe kan teruggevonden worden onder punt 10 OMGEVINGSTOETS – functie: inpassing in de stedelijke context en directe omgeving.

Samenleving

Studenten en bewoners kunnen harmonieus samenwonen. Uit het onderzoek

['Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad'](#) bleek dat buurtbewoners vooral hinder ervaren wanneer studenten een woning huren of een studentenkot bewonen dat niet goed beheerd wordt. Grote studentenpanden die goed beheerd worden, zorgen voor veel minder of geen overlast. Daar wil de Stad op inzetten.

De bouw wordt uitgevoerd door een private speler, waarbij de stad instaat voor de kwaliteitsbewaking. Grootschalige studentenhuisvesting wordt enkel toegestaan onder bepaalde voorwaarden, waartoe een beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling behoort. De aanvrager van dit project heeft zo'n beheersovereenkomst afgesloten.

10.6. Gebrek aan participatie en draagvlak

Bezwaar:

Het project werd ontwikkeld zonder voorafgaand overleg of participatie van buurtbewoners. Pas na indiening van het dossier en ophanging van het gele aanplakbiljet volgde een beperkte toelichtingssessie, terwijl Stad Gent en de bouwpromotor al geruime tijd aan het project werkten. Een transparant traject met informatie, inspraak en co-creatie ontbreekt, wat essentieel is voor draagvlak en leefbare buurten.

De bewonersvergadering op 13 augustus vond plaats in volle vakantieperiode, waardoor weinig bewoners aanwezig waren en onvoldoende tijd was om bezwaren voor te bereiden. Uitstel werd geweigerd. De bijeenkomst verliep weinig gestructureerd en vragen werden niet afdoende beantwoord.

Door deze laattijdige en beperkte communicatie konden bewoners zich niet met kennis van zaken een oordeel vormen over de impact van het project. De principes van openbaarheid en tegensprekelijkheid zijn onvoldoende gerespecteerd.

Bespreking:

De voorliggende omgevingsvergunning doorliep de juiste procedure. Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015). Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt en het organiseren van een infomoment daar zeker een goede poging toe is, is dit geen wettelijke verplichting en zijn bezwaren hierover ook niet van stedenbouwkundige aard.

10.7. Toekomstvisie achtergelegen perceel

Bezwaar:

Het inrichtingsplan van de site bevat enkel een summiere aanduiding van een nieuwe hoogspanningscabine van Fluvius/Elia, zonder verdere toelichting in de plannen of beschrijvende nota. Dit roept vragen op over de toekomstvisie voor het binnengebied van Elia, zeker omdat eerdere plannen een uitbreiding langs de Destelbergenstraat noodzakelijk achtten. Nu wordt een groot deel van het terrein heringericht voor studentenhuisvesting, zonder duidelijkheid over toekomstige uitbreidingen.

Tijdens het infomoment was Elia niet aanwezig en ook via mail werd geen duidelijk antwoord gegeven. Uit interne communicatie blijkt dat er een grondruil plaatsvindt, afhankelijk van vergunningen, maar zonder transparante visie op bufferzones, volumes en toekomstige ontwikkelingen.

Het dossier ontbreekt een onderbouwde toekomstvisie voor de Elia-site. Voor goedkeuring van beide projecten is een duidelijke en transparante onderbouwing noodzakelijk.

Bespreking:

Het inrichtingsplan toont aan dat het project voor studentenhuisvesting de plannen voor een toekomstige hoogspanningscabine niet hypothekeert, doch de cabine maakt geen deel uit van deze aanvraag.

De verdere ontwikkeling van de site van Elia zal deel uitmaken van een aparte aanvraag, waarbij de inpasbaarheid van het project in zijn omgeving zorgvuldig beoordeeld zal worden.

10.8. Toekomstig beheer

Bezwaar:

Het project lijkt gericht op maximale bezetting en opbrengst op een beperkte oppervlakte, wat niet ten koste mag gaan van de woonkwaliteit van de buurt. Er is onduidelijkheid over de rol van de projectontwikkelaar na oplevering en of er een aanspreekpunt, zoals een conciërge, wordt voorzien bij overlast. Een telefoonnummer van een syndicus biedt onvoldoende garantie voor snelle communicatie met omwonenden.

Daarnaast is er onzekerheid over de lange termijn: blijft het studentenhuisvesting, of kunnen units later verkocht worden aan niet-studenten? Er ontbreekt een duidelijke visie van Stad Gent en UGent over studentenhuisvesting en stedelijke ruimtelijke ordening. Ook rijzen vragen over de duurzaamheid van het gebouw: levensduur, herbestemming en het risico op toekomstige verloederings van de steenweg.

Bespreking:

De Stad voorziet in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.25) de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven. Dergelijk meldpunt gaat dus verder dan het opnemen van een syndicusfunctie en beoogt net een sterke aanwezigheid van de beheerder, in functie van het uitbouwen van een relatie met bewoners en omwonenden. De units worden vergund als studentenkamers, en kunnen niet als aparte woonunits aan niet-studenten worden verhuurd of verkocht zonder een vergunningsplichtige bestemmingswijziging voor het pand.

10.9. Bestemming

Bezwaar:

Bij aankoop van de woning was het achterliggende perceel industriegrond, geen bouwgrond, minstens tot 2006. Dit werd tijdens de buurtvergadering ontkend door een medewerker van

Stad Gent, die vroeg om bewijsstukken toe te voegen aan het bezwaarschrift. Het opvragen van deze documenten via het Kadaster blijkt praktisch onmogelijk binnen één week, zeker voor oudere bewoners.

Daarnaast roept de perceelruil vragen op: het perceel vlak achter de woningen lijkt hierdoor een industrieel karakter te krijgen. Het is onduidelijk of dit zomaar kan in een woonzone.

Bespreking:

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', dat werd 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.

De op het inrichtingsplan voorziene hoogspanningscabine (Elia/Fluvius) is een openbare nutsvoorziening, die kan worden toegestaan voor zover ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Dit zal verder worden beoordeeld op het ogenblik dat voor de hoogspanningscabine een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

10.10. Schade aanpalenden

Bezwaar:

Er wordt gevraagd om de scheidingsmuur tussen het project en de achterliggende woningen te verstevigen of te vernieuwen, omdat deze de bouwwerken waarschijnlijk niet zal overleven. De muur moet vrijgemaakt worden van beplanting en eventueel vervangen worden, zeker nu er onderkeldering voorzien is.

Bespreking:

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

10.11. Correctheid plannen

Bezwaar:

Er is nog steeds (zoals op de bewonersvergadering van 13 augustus) geen duidelijk plan beschikbaar met correcte afmetingen (lengte, breedte, hoogte en diepte) van het gebouw, noch op de website, noch tijdens de buurtvergadering. Zelfs de architect en bouwheer konden deze informatie niet geven, waardoor het onduidelijk blijft waar het gebouw exact komt. Daarnaast wordt nergens vermeld of er bomen zullen worden gekapt.

Bespreking:

De plannen van het project waren beschikbaar tijdens het openbaar onderzoek, hierop staan de afmetingen van de gebouwen vermeld.

Op de site bevinden zich geen volwassen bomen, het verwijderen van de bestaande begroeiing is bijgevolg niet vergunningsplichtig.

10.12. Ontbreken van stedenbouwkundige lasten

Bezwaar:

Gezien de omvang van het project is het perfect mogelijk voor Stad Gent om stedenbouwkundige lasten op te leggen ter compensatie van de winsten voor de ontwikkelaar.

Dit kan helpen om bestaande problemen op te lossen, in het bijzonder het tekort aan autoparkeerplaatsen. De Dendermondsesteenweg is zeer smal en kampt met ernstige doorstromingsproblemen en onveilige situaties voor fietsers.

Bespreking:

De aanvrager levert wel degelijk een stedenbouwkundige bijdrage: er wordt een brede groenzone aangelegd en kosteloos overgedragen naar de stad, het voetpad wordt plaatselijk verbreed en de bushalte wordt aangepast.

Deze groenzone draagt bij tot meer ruimte op deze hoek, en verbetert ook de zichtbaarheid op dit druk kruispunt.

De bijdrage die de aanvrager op deze manier levert aan de buurt en die ook als last wordt opgelegd in de vergunning, staat redelijk in verhouding tot het door de aanvrager voorgestelde programma en tot de extra taakstellingen die eruit voortvloeien voor de overheid.

11. OMGEVINGSTOETS

11.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Inrichtingsplan

Door de opmaak van een inrichtingsplan werd gezocht naar de potenties van de site, zowel in de schil als in het binnengebied, rekening houdend met de technische vereisten voor Elia en Fluvius.

De huidige plannen houden rekening met de inplantingsmogelijkheden voor een nieuwe hoogspanningscabine in het binnengebied en hypothekeren deze niet.

Sloop eengezinswoningen

Woning Dendermondsesteenweg 408

De netto vloeroppervlakte van de woning bedraagt 234 m², en wordt bijgevolg niet als te beschermen eengezinswoning beschouwd. De woning heeft geen erfgoedwaarde. De woning mag worden gesloopt, evenals het bijgebouw gelegen achter de woning.

Woning Cécile Cautermanstraat 2

De netto vloeroppervlakte van de woning bedraagt 113 m², het perceel is volledig bebouwd en de bestaande woning heeft geen private buitenruimte. De woning heeft geen erfgoedwaarde.

Gent wil het bestaand patrimonium aan eengezinswoningen zoveel mogelijk behouden. De bescherming van eengezinswoningen tot een grootte van 220 m² via het ABR staat ten dienste van behoud van gezinsvriendelijke woningen.

De gesloopte woning wordt vervangen door een nieuwe eengezinswoning. De nieuwe woning heeft een netto vloeroppervlakte van 141,9 m² met 4 slaapkamers, en een privaat terras met een oppervlakte van 29 m² palend aan de leefruimte. De nieuwe woning is ruimer en biedt meer woonkwaliteit dan de bestaande woning, er kan bijgevolg akkoord worden gegaan met de sloop van en vervanging van de te beschermen eengezinswoning.

Programma

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de student-bewoner maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk.

De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend.

Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van 124 studenten ingebracht wordt in een buurt waar vooral wonen en ook werken aanwezig is.

1/ LOCATIE: aan elke aanvraag wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt. Dit onderzoek gebeurt in overleg met meerdere betrokken stadsdiensten (dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de studentenpreventiecoach, de wijkregisseur ...). Huidige locatie wordt gunstig beoordeeld.

Inplanting in het ruimere stadsweefsel

De site is gelegen op ongeveer 10 minuten fietsen van het centrum van Gent. De studentenbuurt rond het Sint-Pietersplein (e.g. Campus Boekentoren, Campus Tweekerken, Campus Kantienberg) ligt op ongeveer 15 minuten fietsafstand. Binnen een straal van 1 km zijn meerdere supermarkten en horecazaken aanwezig. De site heeft een goede bereikbaarheid, zowel te voet, per fiets als met het openbaar vervoer. Het station Gent-Dampoort ligt op 5 minuten fietsen, evenals de toekomstige campus Artevelde Hogeschool.

Aan weerszijden van het kruispunt bevindt zich een bushalte. Via de Dendermondsesteenweg is de site ook ontsloten richting het hogere wegennet voor gemotoriseerd verkeer.

Draagkracht van de buurt

De straat wordt gekenmerkt door voornamelijk een residentiële functie. Er zijn ook panden in de nabije omgeving met een commerciële plint of commerciële functie. Dicht bij de site bevindt zich ook het Sint-Baafskouter park.

Deze collectieve verblijfsvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een secundaire school) is goed verweefbaar in deze omgeving. Grootschalige collectieve studentenhuisvesting zit hier qua programma op zijn plaats.

Conclusie

Grootschalige studenthuisvesting is principieel aanvaardbaar gezien dit een goede locatie is met nabijheid van openbaar vervoer en hoger onderwijsinstellingen. Grootschalige studentenhuusvesting is inpasbaar in deze omgeving en zal leiden tot een verdere verweving. Huidige locatie wordt gunstig beoordeeld.

2/ GEBOUW + TUIN: in relatie naar omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw en de tuin zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden.

De fietsenstalling voor student-bewoners wordt inpandig voorzien waardoor eventueel verder dragend geluid vanop deze plek vermeden wordt. Deze fietsenberging en de stalling voor bezoekers, en de inkom van beide gebouwen worden daarenboven bereikt via een voldoende brede nieuwe toegangsweg die opgenomen wordt in het openbaar domein. Door de goede toegankelijkheid en de voldoende ruime fietsenstalling wordt het risico op wild stallen van fietsen op het openbaar domein sterk verkleind.

Op het gelijkvloers is er tevens een comfortabele inkomzone voor de studenten, in de nabijheid van de gemeenschappelijke leefruimtes op het gelijkvloers, die voldoende ontmoetingsmogelijkheden biedt.

Ongeacht het ontwerp zich maximaal richt op het eigen perceel, zal enige inkijk, privacy-hinder en mogelijk lawaai steeds aanwezig blijven. Er wordt geoordeeld dat dit eigen is aan een stedelijke context en hierdoor ook aanvaardbaar is.

Er wordt een kwalitatieve, groene en aangename tuin gecreëerd voor studenten. Het creëren van een kwalitatieve buitenruimte wordt nagestreefd bij alle bewoners en gebruikers van de stad. Tegelijk moet ook bewaakt worden dat de tuin niet uitnodigt tot excessief gebruik ervan, zodat er overlast kan ontstaan. De tuin is toegankelijk voor de studenten via een pad. Rondom het pad worden vaste planten en grasland voorzien. Voorliggend ontwerp heeft een evenwicht gevonden door het gebruik van de tuin te bundelen en voldoende groen te voorzien aan de randen als buffer naar de aanpalende percelen.

3/ BEHEER

De Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

Conclusie

De gevraagde studentenhuisvesting bevindt zich op een geschikte locatie en kan zodanig ontworpen en beheerd worden dat zij goed ingepast kan worden in haar directe omgeving.

Inrichting grootschalige studentenhuisvesting

De kamers en studio's hebben een variërende diepte van 4,87m tot 6,63m en een minimumbreedte van 2,35m. Alle kamers en studio's zijn zodanig vormgegeven dat deze goed in te richten zijn. De units zijn steeds ook voorzien van voldoende daglicht.

De gemeenschappelijke leefkeukens situeren zich op elke verdieping aan de straatzijde en langs de doorrit. De leefruimtes zijn voldoende ruim en bevinden zich op het uiteinde van de gang zodat lawaaihinder naar de overige kamers op de gang wordt beperkt. Op sommige plaatsen is bovendien een sasdeur voorzien tussen het gedeelte van de gang met de leefruimtes en het gedeelte van de gang waar de kamers op uitgeven.

Op elke verdieping wordt voldoende sanitair voorzien. Het gaat om telkens 2 douchekamers, en 2 aparte toiletten. Ze zijn goed bereikbaar vanuit elke kamer en ook nabij de leefkeukens.

Op de kelderverdieping bevindt zich het afvallokaal en de technische ruimtes.

Het pand kent een logische en werkbare inrichting.

Nieuw bouwvolume: gabarit, architectuur en vormgeving

Gabarit

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden. In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van de bestaande gabarieten en hierdoor compacter te bouwen.

De Dendermondsesteenweg heeft een eerder smal profiel voor een steenweg. Het project voorziet daarom de aanleg van een openbare groenzone palend aan het bestaande voetpad. Dit geeft de steenweg ter hoogte van het project wat meer ruimte.

Het gabarit in de straat wordt gekenmerkt door panden met 2,5 tot 3 bouwlagen plus een hellend dak. Een gabarit van 4 bouwlagen met plat dak, zoals gevraagd in dit project, is door de teruggetrokken bouwlijn ruimtelijk inpasbaar in de straatwand, en zet tegelijkertijd in op de noodzakelijke verdichting in de stad. Het ontwerp getuigt van compact bouwen, waardoor er voldoende ruimte overblijft voor vergroening.

De kroonlijsthoogte is lager dan de bestaande nokhoogte van de omliggende bebouwing. Het nieuwe bouwvolume heeft een beperkte impact op de scheidingsmuren. Deze moeten verhoogd worden ter hoogte van het hellend dak van de aanpalende percelen. Echter is deze ophoging eerder beperkt, en zal het nieuwe gabarit door zijn oriëntatie slechts een beperkte impact hebben op de lichtinval op de aanpalende percelen. Ook de verhoging van de tuinmuur is beperkt. De impact is aanvaardbaar in deze stedelijke context.

Er kan geconcludeerd worden dat de impact van dit nieuw bouwvolume aanvaardbaar is, en zich integreert in de omgeving.

Architectuur en vormgeving (advies Team Stadsbouwmeester)

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 16 januari 2025.

Nadien was er verdere opvolging en feedback door Team Stadsbouwmeester via updates per email.

De Kwaliteitskamer ziet veel waarde in de strategie van 'groene sproeten'. Het project biedt een unieke kans om een belangrijk visueel ankerpunt te markeren langs de Dendermondsesteenweg en de kruising met een belangrijke fietsas, van de Gentbruggebrug naar Rozenbroeken.

Het op het gelijkvloers voorzien van de fietsenstalling aan de voorzijde, en de kamers naar de tuin te oriënteren, wordt positief onthaald. Een fietsenstalling voor grootschalige studentenhuisvesting is doorgaans levendig. De collectieve leefruimtes kunnen de levendige uitstraling en interactie met de straat versterken.

Het voorstel om vier bouwlagen te realiseren wordt door de Kwaliteitskamer als ambitieus, maar passend beschouwd binnen de bredere context van de Dendermondsesteenweg. Verderop bevinden zich reeds volumes met vier bouwlagen. Dit vormt volgens de Kamer een precedent voor een logische en wenselijke verdichting van deze steenweg.

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.

Groen

Het nieuwe openbaar groen draagt bij aan de uitbouw van een robuuste groenstructuur langs de steenweg, wat een meerwaarde betekent voor deze wijk met een hoge groennood. Door de ontharding en vergroening van de site (openbaar en privaat) levert het project een bijdrage aan de realisatie van een klimaatrobuuste omgeving.

Ook het voorzien van een private groene buitenruimte wordt als positief beschouwd.

De voorgestelde inrichting van de openbare groenzone bestaat uit vele kleine oppervlakken met diverse groenvormen en uiteenlopend beheer. Deze aanpak is te onderhoudsintensief en onvoldoende robuust voor deze locatie. Het beplantingsplan (op sortimentsniveau) dient voorafgaand aan de indiening van het technisch dossier afgestemd te worden met de Groendienst.

De toegevoegde uitvoeringsdocumenten (bestek, meetstaat, raming) zullen pas in de fase van het technisch dossier inhoudelijk beoordeeld worden.

Binnen de invloedszone van de bemaling is het Sint-Baafskouterpark gesitueerd. Volgens de biologische waarderingskaart en droogtekaart van de Stad Gent is dit park gekarteerd als biologisch waardevol met zéér waardevolle elementen en met kwetsbare zones voor droogte. Er dient een bevoeiingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de de Groendienst voorafgaand aan de opstart van de bemaling.

Volgend punt wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde** :

- Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden.

Mobiliteit

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: Studentenhuisvesting, wonen en handel/commerciële dienstverlening
2. Ligging: Groene zone
3. Grootte: 124 studentenkamers, handelszaak 105 m², eengezinswoning met 4 slaapkamers

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 124 fietsparkeerplaatsen voor de studenten en 25 voor hun bezoeker, 5 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners en 2 fietsparkeerplaatsen voor de handelszaak. Daarnaast vraag het project volgens de parkeerrichtlijnen 1 autoparkeerplaats voor de woning en 2 à 3 autoparkeerplaatsen voor de handelszaak.

Fiets

- Er worden 124 afgesloten fietsparkeerplaatsen voorzien voor de studenten, 25 open fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.
42 van de 124 fietsparkeerplaatsen voor studenten zijn enkellaags, dus 82 van de 124 zijn dubbellaags, wat meer is dan de 40% uit de richtlijnen. Ook bij de

bezoekersfietsenstalling is dat het geval. Gezien het doelpubliek van studenten kunnen we hier echter mee akkoord gaan.

- Er worden 5 fietsparkeerplaatsen voorzien voor de woning.
- Er worden 2 fietsparkeerplaatsen voorzien voor de handelszaak.

De fietsparkeerplaatsen bij de handelszaak zijn overdekt. Deze zijn nog steeds niet afgesloten, maar gezien deze zowel door bezoekers als door personeel gebruikt worden, kunnen we hier uitzonderlijk akkoord mee gaan.

Ook de vrije ruimte achter de fietsen voor de handelszaak is beperkt. Aangezien het gaat om een zeer beperkt aantal fietsparkeerplaatsen kunnen we er van uitgaan dat de hinder voor de voetgangers op het voetpad door het in-en uitplaatsen van de fietsen echter zeer beperkt zal zijn. Hierdoor kunnen we uitzonderlijk in dit geval akkoord gaan met deze inplanting.

Auto

- Cfr. de parkeerrichtlijnen kunnen en mogen voor een studentenproject geen autostaanplaatsen voorzien worden, maar moeten wél voldoende en kwalitatieve fietsenstallingen aanwezig zijn (wat hier het geval is).
- Er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien binnen het project. We kunnen hiermee akkoord gaan gezien het bereikbaarheidsprofiel en het zeer beperkt aantal autoparkeerplaatsen dat de parkeerrichtlijnen voorschrijven voor dit project.

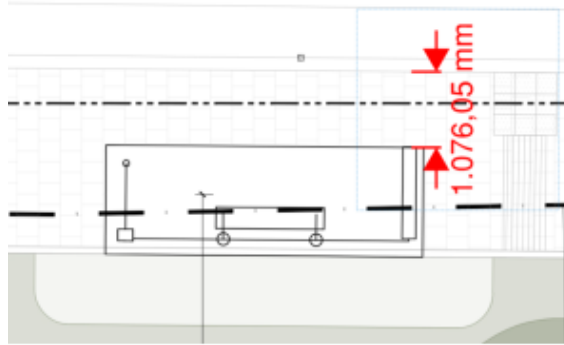
Openbaar domein

In functie van de bereikbaarheid van de fietsenstalling wordt slechts één oprit van maximaal 2m toegestaan, de andere boordstenen zijn op te trekken. Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden en de bestaande opritten verwijderd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). Dus niet zoals op de plannen getekend dat hetzelfde materiaal wordt doorgetrokken. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Wat betreft het openbaar domein, integraal toegankelijke halte en volwaardig schuilhuisje hebben we volgende opmerkingen op de plannen:

- In de regel wordt steeds een vrije doorgang van 1,5 meter tussen de rand van rijweg/boorsteen en de zijpanelen van het schuilhuisje gevraagd. Op de plannen is dit slechts 1,08 m, zie nameting hieronder. Dit lijkt opgelost te kunnen worden door het schuilhuisje wat achteruit een klein stukje in de groenzone te plaatsen.



- Op het plannen sluit de blindegeleiding op het trottoir niet aan op het zebrapad Dendermondsesteenweg. Dit deel van het openbaar domein moet worden aangepast, zodat deze goed op elkaar aansluiten (zoals in bestaande toestand het geval is).

Milieugerelateerde aspecten met betrekking op de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

11.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Exploitatie studentenhuisvesting, woning en handelszaak

Afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

Voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater wordt rubriek 3.2.2.a aangevraagd. Het afvalwater is afkomstig van de grootschalige studentenhuisvesting en omvat het afvalwater uit het sanitair, de keukens en het onderhoud van het gebouw. De lozing gebeurt via twee lozingspunten die aangesloten zijn op een septische put, waarna het afvalwater wordt afgevoerd naar de openbare riolering van de Dendermondsesteenweg. Het aangevraagde lozingsdebiet bedraagt maximaal 4,03 m³/uur, 10,19 m³/dag en 3.720 m³/jaar.

De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8 van Vlarem II.

Lucht

De verwarming en koeling van het project wordt gerealiseerd via een combinatie van twee BEO-velden en lucht-waterwarmtepompen. Onder rubriek 16.3.2°a) wordt een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 198 kW aangevraagd, bestaande uit:

- 2 x 16 kW lucht-waterwarmtepompen voor de woning en handelszaak;
- 1 x 95 kW BEO-veld voor gebouw B (studentenhuisvesting);
- 1 x 62 kW BEO-veld voor gebouw C (studentenhuisvesting).

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) 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

Voor de verwarming en koeling wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepompen. 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 geluidskundige.

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.

De voorziene warmtepompen voor de studentenhuysvesting is van het type water(brine)/water, dat energie uit de grond haalt. Hiervoor is er enkel een binnenunit noodzakelijk (geen buitenunit). Aangezien de volledige installatie zich binnen het gebouw bevindt, wordt er hier geen geluidshinder voor de omgeving verwacht.

Bodem

Voor de koeling en verwarming van de studentenhuysvesting zal gebruik gemaakt worden van een BEO-veld (boorgat energie opslag). De diepte van de boringen blijft beperkt tot maximaal het dieptecriterium (150 m) zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van Vlarem I (zie website [dov vlaanderen](https://www.vlaanderen.be)) en de boringen zijn gelegen buiten een beschermingszone type III. De aangevraagde boringen zijn niet ingedeeld. De bepalingen van Vlarem II hoofdstuk 6.9. in verband met het beheersen van bodem- en grondwaterverontreiniging bij niet ingedeelde inrichtingen zijn van toepassing.

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 071708-005/PJ/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Bemaling

Algemeen

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

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 9 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 4,69 m verlaagd voor de kelder en 5,51 m voor de liftput. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 493 m³/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 180 dagen per bouwput (2 putten dienen te worden aangelegd). Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de gemengde riolering.

Hydrogeologie

Er werd nog geen grondonderzoek uitgevoerd. De bemalingsnota is gebaseerd op gegevens beschikbaar via DOV (boringen en sonderingen). In de bemalingsnota wordt op basis van de sonderingen en boorverslagen verkregen via DOV besloten dat het terrein tot ca. 10 m-mv een zandige ondergrond kent met lokaal kleiige en of siltige aanrijkingen. Vanaf ca. 10 m-mv blijkt de ondergrond meer kleihoudend.

Er werd op 10/4/2025 een peilbuis P1 tot 3 m-mv geplaatst op het terrein. De grondwaterstand werd na plaatsing opgemeten en werd vastgesteld op 1,60 m-mv. In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1,6 m-mv.

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een klassieke bemaling met verticale filters, aangezet op een diepte van ca. 8 m-mv in de Quartaire zandlagen. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt max. ca. 386 m.

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

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

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

- **Stap 1 beperken en retourneren**

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

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

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

Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

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

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

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

In de aanvraag wordt aangegeven dat er te weinig ruimte 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

In de buurt van de bemalingswerken is geen oppervlaktewater aanwezig.

- Stap 4 lozen in riolering (gemengd)

Het grondwater zal geloosd worden in de gemengde riolering.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Wateroverlast

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

Bodem/grondwaterverontreiniging

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no regret zone.

De decretale bodemonderzoeken binnen de 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.

De bemaling is gelegen op OVAM-dossiers 4427, hier wordt een verontreiniging met VOCl vastgesteld die waarschijnlijk mee zal worden opgepompt. 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). De bemaling mag pas opgestart worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Er werden reeds analyses uitgevoerd op de aangelegde peilbuis om na te gaan welke concentraties aan verontreinigende stoffen kunnen verwacht worden. Hierin werden geen overschrijdingen vastgesteld in het grondwater. In de bemalingsnota wordt gesteld dat arseen, nikkel en zink mogelijks regionaal verhoogd zijn ter hoogte van de bemaling

Zettingen

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

Verdroging

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

Lozen bemalingswater

Rubriek 3.8.1°a) (klasse 3) wordt in de aanvraag meegenomen voor het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling met een duur van max. 12 maanden. De concentraties aan gevaarlijke stoffen zijn lager of gelijk aan:

- voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden
- voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden als vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II.

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

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.

Aspect fauna en flora

Binnen de invloedzone van de bemaling is het Sint-Baafskouterpark gesitueerd. Volgens de biologische waarderingskaart en droogtekaart van de Stad Gent is dit park gekarteerd als biologisch waardevol met zéér waardevolle elementen en met kwetsbare zones voor droogte. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert. Er dient een bevoeiingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de de Groendienst voorafgaand aan de opstart van de bemaling. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

CONCLUSIE

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

De inrichting dient te voldoen aan de algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II en de opgelegde bijzondere voorwaarden.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichtingsnummer 20250619-0066: Dendermondsesteenweg 408 - studentenhuisvesting

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) lozen van max. 3.720 m³/jaar - 10,19 m³/dag - 4,03 m³/uur huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering klasse 3 Nieuw	3.720 m³/jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen voor de verwarming en de productie van sanitair warm water voor de studentenhuisvesting + twee lucht-waterwarmtepompen voor de verwarming en het opwekken van sanitair warm water voor de woning en de handelszaak. klasse 3 Nieuw	189 kW

Inrichtingsnummer 20250709-0077: Dendermondsesteenweg 408 - bemaling

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit Het totale maximale dagdebiet van de bemaling wordt bepaald op 630 m³/u klasse 3 Nieuw	630 m³/dag
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 Uitvoeren van een bronbemaling ifv het realiseren van twee kelders klasse 2 Nieuw	108.108 m³

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_2025077026_Dendermondsesteenweg-Cecile Cautermanstraat_gemeenteraadsbesluit 26 jan 2026.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025077026 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 bouwen van een studentenhuisvesting met 124 kamers, een gelijkvloers handelspand en een eengezinswoning + het exploiteren van warmtepompen en bronbemaling aan ZEAL PROJECTS bv (O.N.:0717990139) gelegen te Cécile Cautermanstraat 1, Dendermondsesteenweg 408 en Destelbergenstraat 61, 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Dendermondsesteenweg 408 - bemaling met inrichtingsnummer 20250619-0066 en 20250709-0077 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichtingsnummer 20250619-0066: Dendermondsesteenweg 408 - studentenhuisvesting

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van max. 3.720 m ³ /jaar - 10,19 m ³ /dag - 4,03 m ³ /uur huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering klasse 3 Nieuw	3.720 m ³ /jaar

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen voor de verwarming en de productie van sanitair warm water voor de studentenhuysvesting + twee lucht-waterwarmtepompen voor de verwarming en het opwekken van sanitair warm water voor de woning en de handelszaak. klasse 3 Nieuw	189 kW
-----------	---	--------

Inrichtingsnummer 20250709-0077: Dendermondsesteenweg 408 - bemaling

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit Het totale maximale dagdebiet van de bemaling wordt bepaald op 630 m ³ /u klasse 3 Nieuw	630 m ³ /dag
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 Uitvoeren van een bronbemaling ifv het realiseren van twee kelders klasse 2 Nieuw	108.108 m ³

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning voor de bemaling wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

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

De gevraagde vergunning voor de overige IIOA (lozen huishoudelijk afvalwater en de warmtepompen) wordt verleend voor onbepaalde duur.

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 november 2025 met kenmerk 071708-005/PJ/2025).

Bijzondere aandachtspunten:

- Branddetectie-installatie van het type 'totale bewaking' te voorzien (zie deel B)*
- *De woning (meergezinswoning) moet vanaf het plat dak (+1) via een trap kunnen vluchten naar de tuin, cfr. de plannen.*

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 7 december 2025, met kenmerk AD-25-789 - 2^{de} advies) moeten strikt nageleefd worden.

Wyre

De voorschriften van Wyre, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 juli 2025).

Proximus

De voorschriften van Proximus, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 juli 2025 met kenmerk JMS 654576).

VMM

De voorwaarde opgenomen in het advies van VMM (advies van 18 november 2025, met kenmerk WT 2025 OG 1070_2) moet strikt nageleefd worden:

- Kelderwanddoorboringen voor nutsleidingen moeten volledig waterdicht worden afgewerkt.

Elia Asset

De voorwaarden opgenomen in het advies van ELIA ASSET (advies van 9 september 2025, met kenmerk 479561) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 15 september 2025, met kenmerk 5000106222) moeten strikt nageleefd worden.

Toegankelijkheid

De aanvraag moet te allen tijde voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Groendak

Het groendak moet een bufferend vermogen hebben van minimaal 50l/m².

Riolering

- Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.
- Wettelijke bepaling rioolaansluiting: De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.
- Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :
 - de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
 - de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").
- Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- 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.
- Opzoeken riolering bij sloop: Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.
- 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.
- De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden.
Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.
- Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

- **Sloop:**
Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.
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.
De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.
- **Opbouw:**
Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een 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.
Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. 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.
Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 moet nageleefd worden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

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 071708-004/PJ/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Bemalingscascade

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via

www.farys.be/melden-van-bemaling.

Wateroverlast

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

Bemonstering en analyse bemalingswater

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

Groen

- Er dient een bevoeiingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Groendienst voorafgaand aan de opstart van de bemaling.
- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie wordt voorzien conform het bevoeiingsplan. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert

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

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

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

Artikel 4:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2026 moeten uitgevoerd worden.

Artikel 5:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2025077026) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

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

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

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

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

Overstromingsrisico

Om de kans op schade door overstromingen te minimaliseren, is het aangewezen de nulpas van de gebouwen op te trekken tot minimaal 8 mTAW.

Afval

De concrete inrichting van het afvallokaal moet verder worden uitgewerkt zodanig dat een vlotte ontsluiting naar de openbare weg wordt verzekerd; het is aangewezen dat de initiatiefnemer zich hiervoor informeert bij IVAGO-klientenrelaties in functie van de concretisering van zijn project.

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.

Infiltratie

Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Het straatnaambord dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Privaat binnengebied

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

Warmtepompen - lucht

Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlare 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 Vlare 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 geluidskundige.

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

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:

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

Bemaling - 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.

Bemaling - 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.

Bemaling - Lozen bemalingswater

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

Bemaling - Geluid

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

Afval

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

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden.

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

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

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 aantoonst 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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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_01131 - OMV_2025077026 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een studentenhuysvesting met 124 kamers, een gelijkvloers handelspand en een eengezinswoning + het exploiteren van warmtepompen en bronbemaling - met openbaar onderzoek - Cécile Caetermanstraat, Dendermondsesteenweg en Destelbergenstraat, 9040 Gent
- Vergunning

2026_GR_00047 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025077026 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een studentenhuisvesting met 124 kamers, een gelijkvloers handelspand en een eengezinswoning + het exploiteren van warmtepompen en bronbemaling - met openbaar onderzoek - Cécile Cautermanstraat, Dendermondsesteenweg, 9040 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 26 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; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur
Wouter Decoodt, vertrouwenspersoon;

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Ahmed Gocen namens ZEAL PROJECTS BV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Cécile Cautermanstraat 1, Dendermondsesteenweg 408 en Destelbergenstraat 61 kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 1088B2, 1090S, 1090R, 1091G3, 1091M3 en 1100X.

Deze aanvraag werd op 27/06/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 18/07/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Op 17/10/2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 28/10/2025 werd het wijzigingsverzoek volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving van de omgeving, de plaats en het project

De site van de aanvraag is gelegen langs de Dendermondsesteenweg, op de hoek met de Cécile Cautermanstraat, in de wijk Dampoort/Sint-Amandsberg. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. De hoofdfunctie in de straat is wonen, er zijn ook enkele panden met een commerciële plint.

Direct aanpalend achteraan de site bevindt zich een site van Elia/Fluvius.

Binnen de projectsite bevindt zich een zone met erfdienstbaarheid voor het plaatsen en onderhouden van elektrische leidingen. Deze erfdienstbaarheid resulteert in een bouwvrije strook van 7 meter breed, die een verbinding vormt tussen de Dendermondsesteenweg en de achterliggende site van Elia.

De site bestaat vandaag de dag uit een grotendeels braakliggend terrein, een niet te beschermen eengezinswoning (Dendermondsesteenweg 408) met achterliggende garagebox en een te beschermen eengezinswoning (Cécile Cautermanstraat 1). De oppervlakte van de totale projectsite bedraagt 2.493 m².

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning betreft de integrale sloop van de twee eengezinswoningen, de nieuwbouw van een grootschalige studentenhuisvesting en de bouw van een handelszaak met een eengezinswoning.

De studentenhuisvesting bestaat uit twee bouwvolumes die een architecturale en ruimtelijke eenheid vormen: een bouwvolume van 4 bouwlagen, aansluitend bij de aanpalende woning langs de Dendermondsesteenweg met in totaal 50 studentenkamers en een bouwvolume met in totaal 74 studentenkamers, aansluitend bij een nieuwe hoekwoning. Deze eengezinswoning bestaat uit een bouwvolume met 3 bouwlagen, met een commercieel gelijkvloers.

De aanvraag bevat ook een rooilijnplan waarmee de bestaande rooilijn van de Dendermondsesteenweg plaatselijk aangepast wordt. Aan de straatzijde wordt een openbare groenzone aangelegd en er wordt een openbare toegangsweg gerealiseerd tussen de 2 studentenhuusvestingsvolumes. Die toegangsweg gaat over in de private oprit van de achterliggende site van Elia. Het binnengebied wordt aangelegd als private groenzone bij de studentenhuusvesting.

Plaatselijke verbreding van de Dendermondsesteenweg - rooilijnplan

De Dendermondsesteenweg heeft in bestaande toestand een breedte van ca. 11,80 m.

De bouwlijn van de hoekwoning en daarop aansluitende studentenhuusvesting wordt ca. 7,20 m achteruitgeschoven. Dit gebeurt over een lengte van 57,85 m, vertrekkende van de hoek met de Cécile Cautermanstraat. De zone voor die gebouwen wordt grotendeels aangelegd als openbare

groenzone tussen het voetpad en de voorgevel van het gebouw. Hierdoor ontstaat een groenzone met een oppervlakte van ca. 334 m².

Het bestaande voetpad blijft behouden en plaatselijk verbreed. Het project voorziet ook een nieuw schuilhuisje voor de bestaande bushalte.

De groenzone wordt voorzien van een diverse kruidlaag, afgewisseld met zones gazon. Er worden 3 hoogstammige en 3 laagstammige bomen geplant.

Tussen de twee gebouwen wordt ook een nieuwe openbare weg voorzien waarop de hoofdtoegangen van de gebouwen aansluiten en die overgaat in een private oprit naar het achtergelegen binnengebied. De openbare weg wordt uitgevoerd als karrespoor in uitgewassen betonverharding.

In het kader van de verbreding van de Dendermondsesteenweg, is een rooilijnplan toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

De nieuwe rooilijn begrenst de Dendermondsesteenweg langs de noordelijke perceelsgrens, volgens het plan opgesteld door landmeter-expert Wies Vanden Berghe dd. 05/05/2025, en wordt gevormd door de punten 1-2-3-4-5-6-7.

Op de hoek van de Dendermondsesteenweg en de Cécile Cautermanstraat bevindt zich een schakelkast voor de bediening van de verkeerslichten. In functie van de aanleg van de openbare groenzone op de hoek van beide straten, wordt de schakelkast verplaatst tegen de voorgevel van het commercieel gelijkvloers, aan de zijde van de Dendermondsesteenweg.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 juli 2025 tot 26 augustus 2025.

Resultaat : geen petitielijsten, een schriftelijk bezwaar, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 9 digitale bezwaren.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 4 november 2025 tot 3 december 2025.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 7 digitale bezwaren.

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

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

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

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden. In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van de bestaande gabarieten en hierdoor compacter te bouwen.

De Dendermondsesteenweg heeft een eerder smal profiel voor een steenweg. Door het creëren van een openbare groenzone op de hoek van beide straten, biedt het project een unieke kans om een belangrijk visueel ankerpunt te markeren langs de Dendermondsesteenweg en de kruising met een belangrijke fietsas, van de Gentbruggebrug naar Rozenbroeken. Het nieuwe openbaar groen draagt bij aan de uitbouw van een robuuste groenstructuur langs de steenweg, wat een meerwaarde betekent voor deze wijk met een hoge groennood.

Er wordt een nieuwe openbare weg en een brede groenzone langs de Dendermondsesteenweg aangelegd en kosteloos overgedragen naar de stad, het voetpad wordt plaatselijk verbreed en de bushalte wordt aangepast.

Het plaatselijk verbreden van de Dendermondsesteenweg ter hoogte van de studentenhuisvesting, verbetert de zichtbaarheid ter hoogte van het kruispunt met de Cécile Caermanstraat. Fietzers en voetgangers komen ook niet rechtstreeks uit op de Dendermondsesteenweg, de circulatie gebeurt via een centrale openbare oprit. Deze maatregelen bevorderen de veiligheid voor fietsers en voetgangers.

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

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- D25.061.ROOILIJN Dendermondsesteenweg Gent.pdf (deel van de beslissing)
- D25.061.OVERZICHTSPPLAN OPPERVAKTES Dendermondsesteenweg Gent.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2025077026 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- advies 2 Cecile Caermanstraat 1-Dendermondsesteenweg 408-410 Gent-Sint-Amandsberg.pdf
- advies B.V ZEAL PROJECTS.pdf
- final_answer_all_merged.pdf
- PJ 071708.005 Dendermondsesteenweg 408-410, 9040, Gent.pdf
- WT 2025 OG 1070_2.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

Artikel 1:

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

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Cécile Cautermanstraat 1, Dendermondsesteenweg 408 en Destelbergenstraat 61 en kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 1088B2, 1090S, 1090R, 1091G3, 1091M3 en 1100X, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 november 2025 met kenmerk 071708-005/PJ/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 7 december 2025, met kenmerk AD-25-789 - 2^{de} advies) moeten strikt nageleefd worden.

De voorschriften van Wyre, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 juli 2025).

De voorschriften van Proximus, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 juli 2025 met kenmerk JMS 654576).

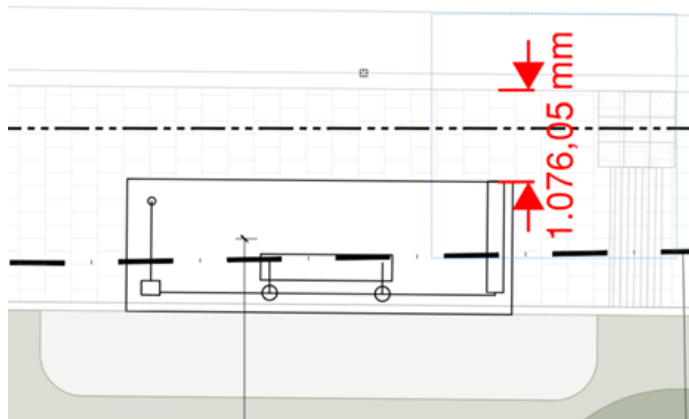
De voorwaarden opgenomen in het advies van ELIA ASSET (advies van 9 september 2025, met kenmerk 479561) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 15 september 2025, met kenmerk 5000106222) moeten strikt nageleefd worden.

Aanpassing bestaand openbaar domein

- Bushalte
De aanvrager staat in voor de plaatsing van een volwaardig schuilhuisje aan de bestaande bushalte.
- Er moet een vrije doorgang van 1,5 meter tussen de rand van rijweg/boorsteen en de zijpanelen van het schuilhuisje worden voorzien. Op de plannen is dit slechts 1,08 m, zie nameting hieronder. Dit kan worden opgelost door het schuilhuisje een klein stukje

achteruit in de groenzone te plaatsen.



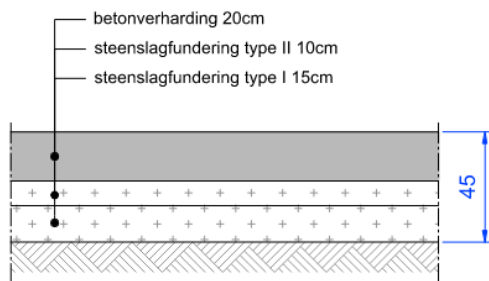
- De blindegeleiding op het trottoir moet aansluiten op het zebrapad Dendermondsesteenweg (zoals ook in bestaande toestand het geval is).

Aanleg nieuw openbaar domein

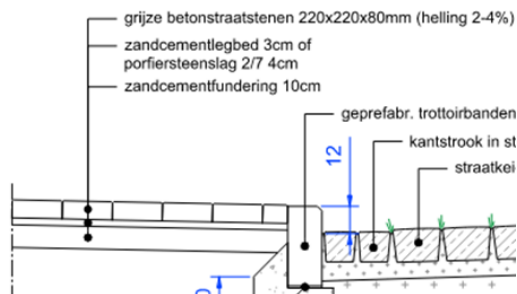
- Alle afwatering van alle nieuwe verharding dient af te wateren oppervlakkig in het naastliggend groen. Dit aan maximale helling van 2-4% en een langshelling van maximaal 2‰.
- De openbare weg tot aan de poort die toegang geeft tot de collectieve tuinen en de site van Elia, is uit te voeren in uitgewassen beton. De opbouw van deze weg dient een karrespoor te zijn met volgende opbouw:

Lokale wegen

(B9, B10, karresporen en fietspaden)



- De toegangen naar de voordeuren dienen in betonstraatstenen uitgevoerd te worden, volgens de volgende opbouw:



- Er zal slechts één oprit van 6 meter worden toegestaan op het openbaar domein: de bestaande oprit ter hoogte van de voorziene openbare weg wordt behouden.

De oprit tegenover Dendermondsesteenweg 457 is te verwijderen.

- Groen

De voorgestelde inrichting van de openbare groenzone bestaat uit vele kleine oppervlakken met diverse groenvormen en uiteenlopend beheer. Deze aanpak is te onderhoudsintensief en onvoldoende robuust voor deze locatie. Er moet gekozen worden voor een minder beheersintensief en streekeigen plantenassortiment. Het concrete beplantingsplan (op niveau assortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden.

- Privaat domein

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

Artikel 3:

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

LASTEN

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

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

LAST 2 – Openbaar groen

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

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

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

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

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

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

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

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

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een 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-builtonplannen>

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
- verplaatsing schakelkast bediening verkeerslichten (hoek Dendermondsesteenweg/Cécile Cautermanstraat)

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 11:57:40 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

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

2026_GR_00047 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025077026
K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een studentenhuisvesting met 124
kamers, een gelijkvloers handelspand en een eengezinswoning + het exploiteren van
warmtepompen en bronbemaling - met openbaar onderzoek - Cécile Cautermanstraat,
Dendermondsesteenweg, 9040 Gent

Nr	X	Y
1	106934.39	193700.14
2	106982.72	193694.21
3	106985.15	193690.73
4	106984.50	193687.01
5	106992.38	193685.63
6	106994.40	193697.16
7	106997.12	193699.63
8	106938.40	193701.97
20	106984.65	193692.97
21	106995.34	193698.86
22	106936.11	193701.68

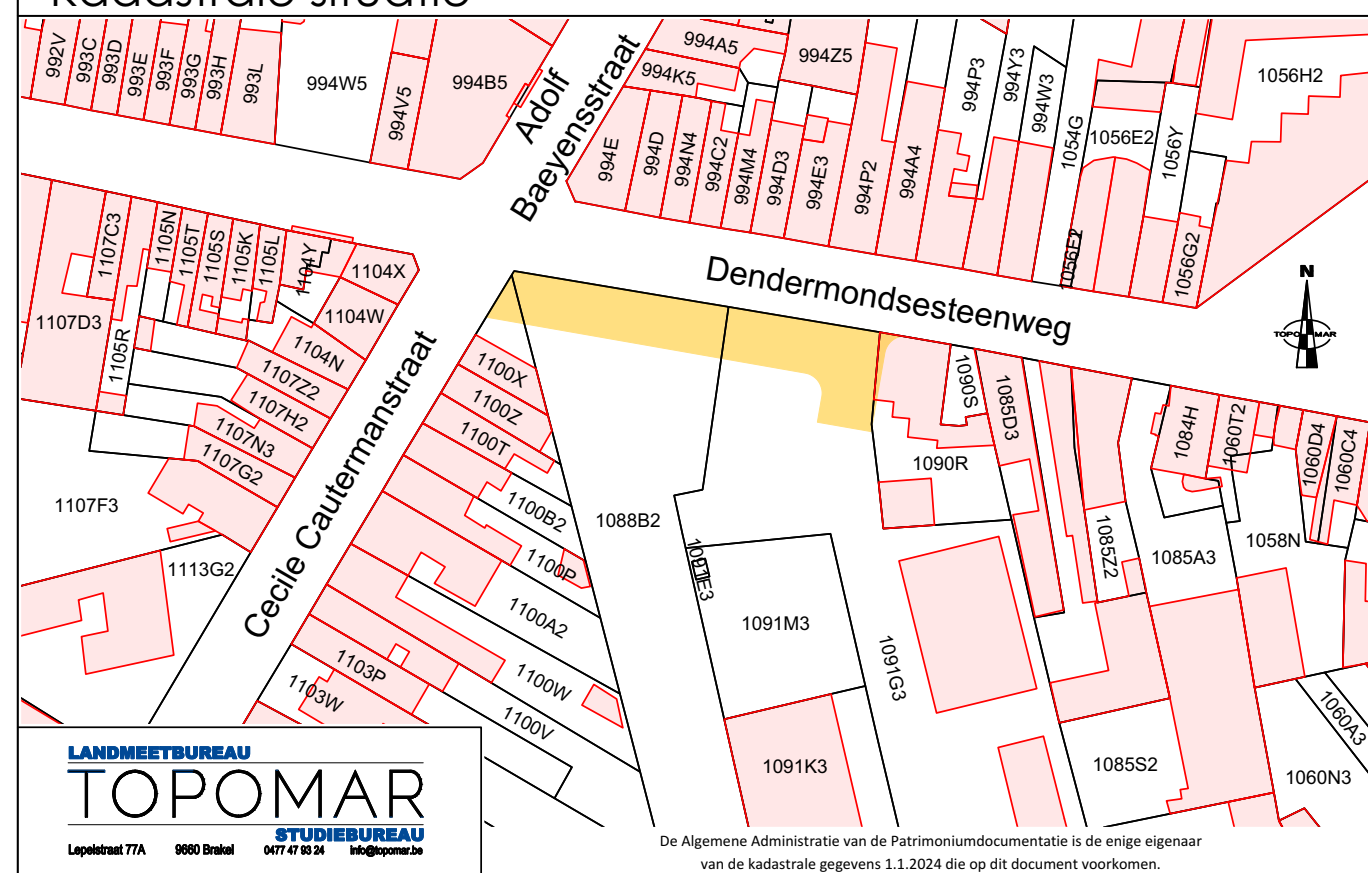
The diagram shows a rectangular plot with several horizontal lines and points. From top to bottom, the elements are:

- A green dashed line.
- A blue dashed line.
- A red dashed line.
- A point labeled **-24.12-** in red.
- A point labeled **5** in black.
- A blue dot.
- A point labeled **20** in black.
- A green dot.
- A grey rectangular area.
- A black dashed line.

Labels to the right of the diagram identify these elements:

- te behouden rooilijn (green dashed line)
- af te schaffen rooilijn (blue dashed line)
- nieuwe rooilijn (red dashed line)
- maatvoering (red text -24.12-)
- grenspunt rooilijn (black text 5)
- middelpunt boog (blue dot)
- indicatieve inplanting woning (kadastraal) (black text 20)
- eigendomsgrs (kadastraal) (green dot)
- (grey rectangular area)
- (black dashed line)

Schaal 1 / 1.000

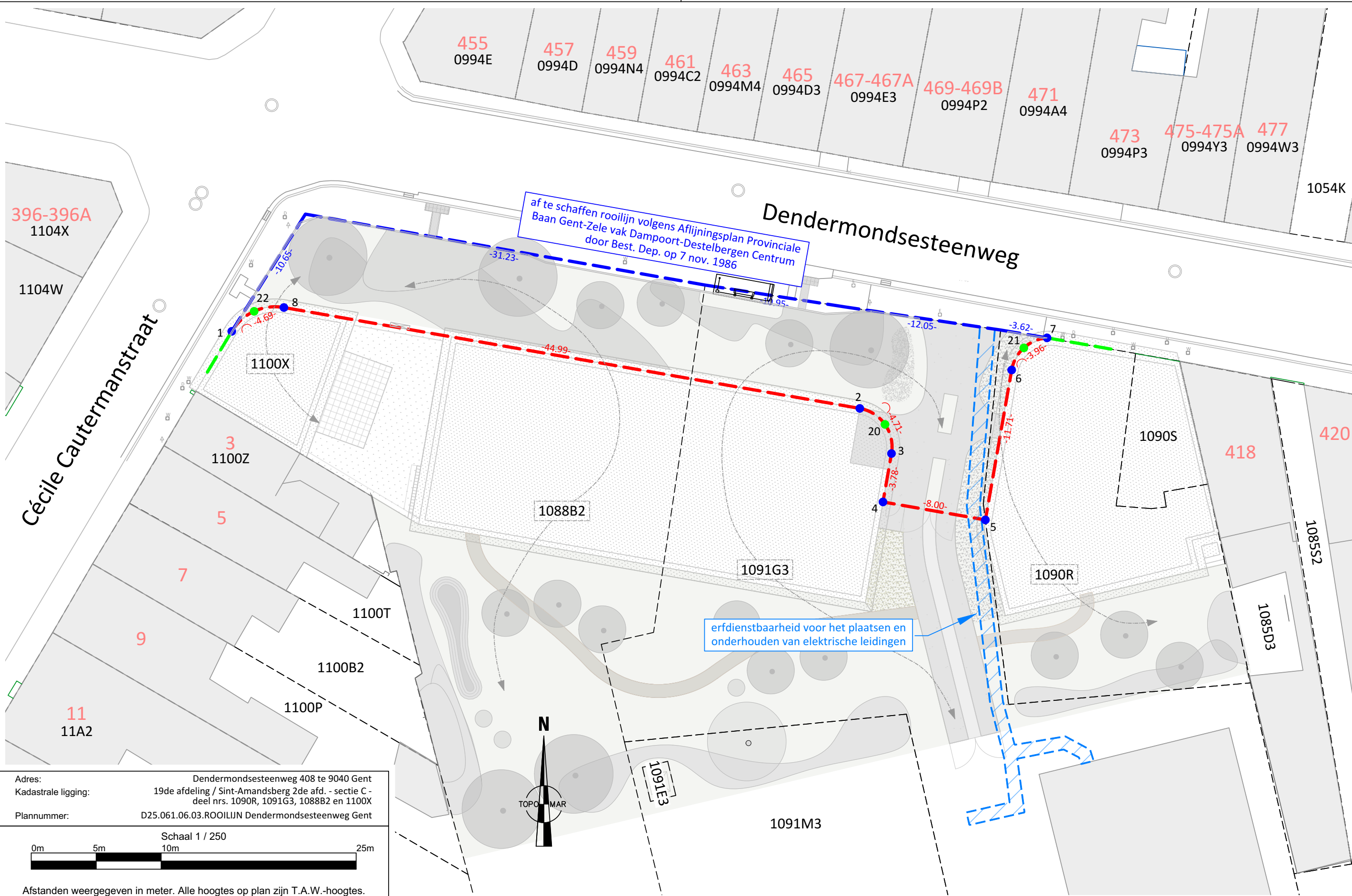


Adres:	Dendermondsesteenweg 408 te 9040 Gent
Kadastrale ligging:	19de afdeling / Sint-Amandsberg 2de afd. - sectie C - deel nrs. 1090R, 1091G3, 1088B2 en 1100X
Plannummer:	D25.061.06.03.ROOILIJN Dendermondsesteenweg Gent

Schaal 1 / 250

0m 5m 10m 25m

Afstanden weergegeven in meter. Alle hoogtes op plan zijn T.A.W.-hoogtes.



gent:

Gent - 19de afd. / Sint-Amandsberg 2de afd. - sectie C - deel nrs. 1090R, 1091G3, 1088B2 en 1100X

ROOILIJNPLAN BOUWPROJECT DENDERMONDSESTEENWEG

De Burgemeester

* schrappen wat niet van toepassing is

Op 5 mei 2025 ben ik ondergetekende, Wies Vanden Berghe, Landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Oudenaarde, overgegaan tot het opmaken rooilijnplan van een bouwproject 'Dendermondsesteenweg' gelegen langs de Dendermondsesteenweg 408 te 9040 **Gent**, kadastraal gekend of voorheen gekend als **19de afdeling / Sint-Amandsberg 2de afd. - sectie C - deel nrs. 1088B2, 1090R, 1091G3 en 1100X**.

De grenzen zijn bepaald aan de hand van de Atlas der Buurtwegen, kadastrale schetsen, plaatselijke topografische toestand en wettelijke vermoedens.

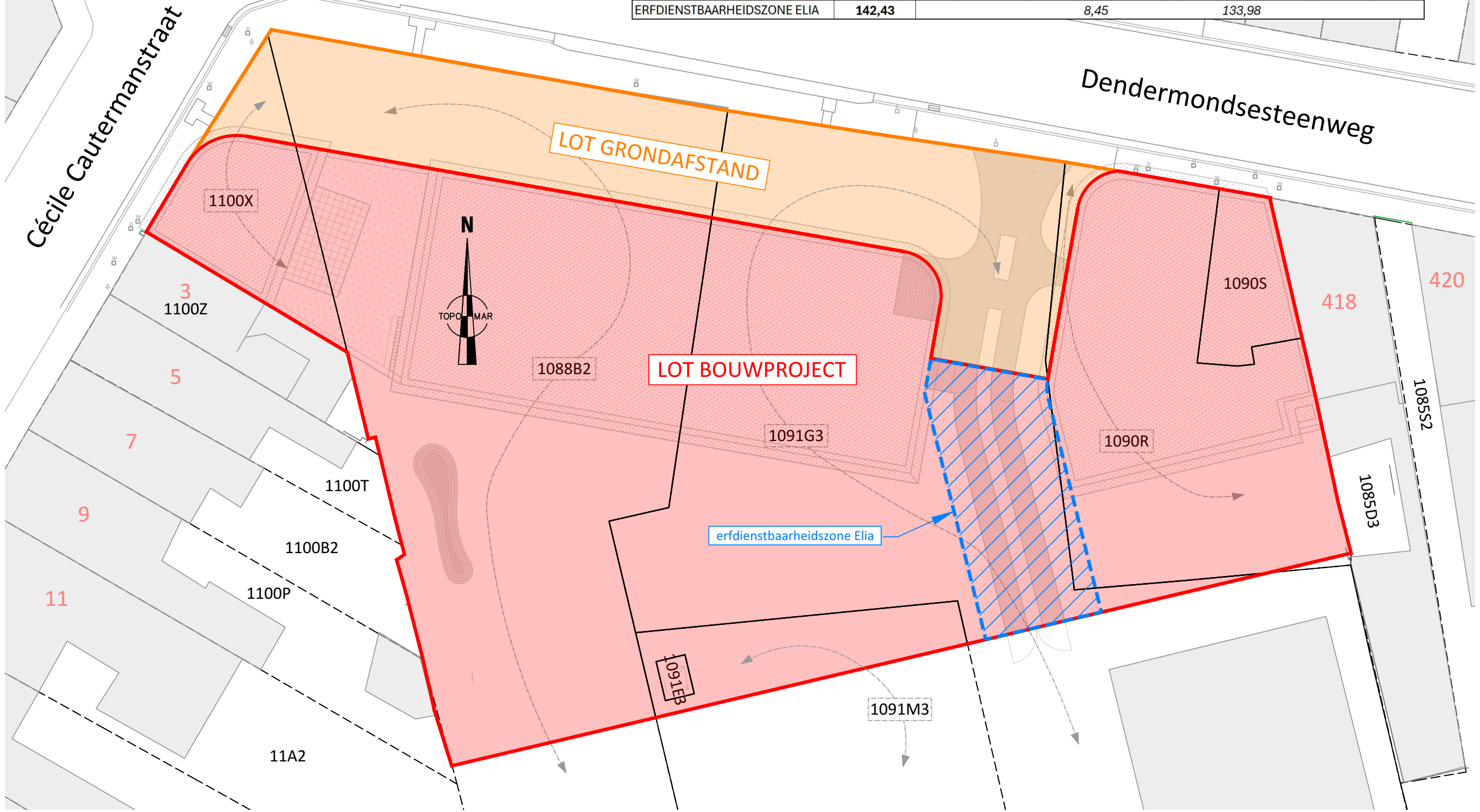
Oppervlakte, plaats en afstand van de grenslijnen zijn aangeduid op bijhorend plan.

Opgemaakt in eer en geweten ten kantore van de Landmeter-expert.

LANDMEETBUREAU
TOPOMAR
STUDIEBUREAU
Lepeelstraat 77A 9660 Brakel 0477 47 93 24 info@topomar.be


Wies Vanden Berghe
Landmeter-expert - LAN 252084AW

	TOTAAL (m²)	DEELOPPERVLAKTES PERCELEN (m²)						
		1088B2	1090S	1090R	1091E3	1091G3	1091M3	1100X
LOT GRONDAFSTAND	482,93	219,89		13,57		227,49		21,98
LOT BOUWPROJECT	2005,29	745,44	57,44	385,58	5,40	619,54	90,16	101,73
ERFDIENSTBAARHEIDSZONE ELIA	142,43			8,45		133,98		



VOORLOPIGE VERSIE
- van de percelen 1088B2, 1090R, 1090S en 1100X werd nog geen grensbepaling uitgevoerd

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025077026

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_Dendermondsesteenweg2_G_B_1_Noordgevel.pdf	DZgQgF7huIXtX0Za8ZRVlg==
BA_Dendermondsesteenweg2_G_B_2_Westgevel.pdf	XK7B7iRVZBGzfw7AT/GFA==
BA_Dendermondsesteenweg2_G_N_1_Noordgevel.pdf	H673T3YKWkr9i/DfHdShbw==
BA_Dendermondsesteenweg2_G_N_10_Oostgevel C.pdf	FY9yhFyCtKp0vqjMUXSBcw==
BA_Dendermondsesteenweg2_G_N_2_Zuidgevel A.pdf	8QF82JT2weqTgm9hhYlWCA==
BA_Dendermondsesteenweg2_G_N_3_Westgevel A.pdf	dgFf4I5zA3bMMSXcGyR8cw==
BA_Dendermondsesteenweg2_G_N_4_Oostgevel A.pdf	68jWBxKD7rISEPwiltcGug==
BA_Dendermondsesteenweg2_G_N_5_Zuidgevel B.pdf	bsStqztRF5btf+AkgYnW8g==
BA_Dendermondsesteenweg2_G_N_6_Westgevel B.pdf	Fq25HuMyQQWu+JlBi1P+ZA==
BA_Dendermondsesteenweg2_G_N_7_Oostgevel B.pdf	TDBiUYs18TkH6A9JbK/DiA==
BA_Dendermondsesteenweg2_G_N_8_Zuidgevel C.pdf	BuGJcuzpkw5hQqEePH3sw==
BA_Dendermondsesteenweg2_G_N_9_Westgevel C.pdf	Ka75zZlikjROVP0HW5TVcA==
BA_Dendermondsesteenweg2_I_B_1_Inplantingsplan bestaand.pdf	998j1n4/neymvF7L2GmYxg==
BA_Dendermondsesteenweg2_I_N_1_Inplantingsplan nieuw.pdf	PkiRZvo0uw+B1bySkrpXkQ==
BA_Dendermondsesteenweg2_I_N_2_Inrichtingsstudie.pdf	5mdx4GrrUeuBuPajSNJrCQ==
BA_Dendermondsesteenweg2_L_N_1_Legende.pdf	LEcJqcPxDfPirxsp8Musg==
BA_Dendermondsesteenweg2_P_B_1_Cécile Cautermanstraat nr. 1.pdf	OzTuJ2BZZOf7oGkYYWt80w==
BA_Dendermondsesteenweg2_P_B_2_Dendermondsesteenweg 408.pdf	pDPQTpPk+hLxTE7X9296Dw==
BA_Dendermondsesteenweg2_P_N_1_Plan -1.pdf	SGPtXDBLeOi+OgJjPrgVA==
BA_Dendermondsesteenweg2_P_N_2_Plan +0.pdf	nuJpRu1TRzm2z0mTvLqFIA==
BA_Dendermondsesteenweg2_P_N_3_Plan +1.pdf	ZUQfAfxFroOxPi+5pX+aBw==
BA_Dendermondsesteenweg2_P_N_4_Plan +2.pdf	tyUGA/Xm9IC6hDBO03mK0w==
BA_Dendermondsesteenweg2_P_N_5_Plan +3.pdf	eOMeS3ao3ibMJo760CBf1w==
BA_Dendermondsesteenweg2_P_N_6_Dakenplan.pdf	glYob9ilk8E11aFAcVcVNA==
BA_Dendermondsesteenweg2_P_N_7_Rioleringsplan.pdf	JqZBmbrB51MU13vyLkTMmw==

BA_Dendermondsesteenweg2_S_N_A_Snede AA.pdf	HA0ygGcf7lkiP/czEuHrgA==
BA_Dendermondsesteenweg2_S_N_B_Snede BB.pdf	i+bXnQljsciQ1PXrhkXuJg==
BA_Dendermondsesteenweg2_S_N_C_Snede CC.pdf	k/WPLU9KEe2XR0v8nj7zSA==
BA_Dendermondsesteenweg2_S_N_D_Snede DD.pdf	U3qzRKZfCyexockMAYqb6A==
BA_Dendermondsesteenweg2_S_N_E_Snede EE.pdf	iFdeSW1jEE+YADnpMslHmg==
BA_Dendermondsesteenweg2_S_N_F_Snede FF.pdf	oclGBc+RgMLMNQeY2T56yw==
BA_Dendermondsesteenweg2_S_N_G_Snede GG.pdf	B3s5hc2E07nQwNzty1N4fQ==
BA_Dendermondsesteenweg2_T_B_1_Terreinprofiel 1 bestaand.pdf	dYt4TFHjbD2cqugBhrf88Q==
BA_Dendermondsesteenweg2_T_B_2_Terreinprofiel 2 bestaand.pdf	nUyWAsBjlbvblI6SAVJKSg==
BA_Dendermondsesteenweg2_T_B_3_Terreinprofiel 3 bestaand.pdf	srU98wlBobNYu34xEyODsA==
BA_Dendermondsesteenweg2_T_B_4_Terreinprofiel 4 bestaand.pdf	NJzdOIQclB0rOD7FaKWY9Q==
BA_Dendermondsesteenweg2_T_N_1_Terreinprofiel 1 nieuw.pdf	uCDRWnFNeO0IKSdCp1/CMA==
BA_Dendermondsesteenweg2_T_N_2_Terreinprofiel 2 nieuw.pdf	lFfVobuAa6XZGALP4dcJ3A==
BA_Dendermondsesteenweg2_T_N_3_Terreinprofiel 3 nieuw.pdf	Nt4PghIEB7kCJxmj8kiM8A==
BA_Dendermondsesteenweg2_T_N_4_Terreinprofiel 4 nieuw.pdf	TCqxps8bpteuNnAygMR8/g==
D25.061.GROENPLAN.pdf	fAiihCb9zxCeP8/r2U4n+A==
D25.061.HEMELWATERPLAN.pdf	lnMgvOWp18PP3fAi9tl0Hg==
D25.061.LEGENDE INFRASTRUCTUUR.pdf	7PZbkTcPtVcV2O0hXGF8fA==
D25.061.LEGENDE RIOLERING.pdf	amwaJIY9IMqSU28NpYN59Q==
D25.061.LENGTEPROFIEL 1.pdf	KPsk2Vlmywu+TXcRBYM5Sg==
D25.061.OVERZICHTSPAN OPPERVLAKTES Dendermondsesteenweg Gent.pdf	Y6cQXOLH6BEauJ8Y2wjdpw==
D25.061.PLAN INFRASTRUCTUUR.pdf	R1HLKsgqx2CCX7svU8Sigw==
D25.061.PROFIELEN WADI 1.pdf	xwtTNuTVgqKmJcce0oMqOA==
D25.061.PROFIELEN WADI 2.pdf	F/w9NgP8HHM0bovQcKcIOA==
D25.061.RIOLERINGSPLAN.pdf	v0fyj5ke31h8QZtY44YPHQ==
D25.061.ROOILIJN Dendermondsesteenweg Gent.pdf	iz0xqTuk+BIDI/EqD32PIA==
D25.061.TYPEPROFIEL 1.pdf	xhsDNFc/a+voYdaE3UaoQg==
D25.061.TYPEPROFIEL BESTAANDE TOESTAND.pdf	yolt6n7jWKJQse+BFEPXHw==