



2026_CBS_02000 OMV_2025134248 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning met de exploitatie van 19 warmtepompen en ondergrondse parkeergarage en omgevingsaanleg na het slopen van de bestaande bebouwing en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van de ondergrondse parking - zonder openbaar onderzoek - Poolse-Winglaan, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; 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
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?

ACASA GROUP NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem en Charly Schutte met als contactadres Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem hebben een aanvraag (OMV_2025134248) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 december 2025.

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

- Onderwerp: het oprichten van een meergezinswoning met de exploitatie van 19 warmtepompen en ondergrondse parkeergarage en omgevingsaanleg na het slopen van de bestaande bebouwing en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van de ondergrondse parking

- Adres: Poolse-Winglaan 29 en 31, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 219L, 219R en 228H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit. Het projectgebied bevindt zich langsheen de Poolse-Winglaan waar zowel eengezins- als meergezinswoningen voorkomen. Het betreft twee percelen met twee ééngezinswoningen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning met de exploitatie van 19 warmtepompen en ondergrondse parkeergarage en omgevingsaanleg na het slopen van de bestaande bebouwing en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van de ondergrondse parking. De aanvraag bevat ook een overdracht van een openbare groenzone.

Er wordt een nieuwe meergezinswoning voorzien van circa 30 m breed en op het gelijkvloers ca. 18,80 m diep. Het gebouw komt op 4 m van de rooilijn, op ca. 6,3 m van de linker preceelsgrens en op minimaal 9,75 m van de achterste perceelsgrens.

Er worden 4 volwaardige bouwlagen met een teruggetrokken 5^{de} bouwlaag voorzien. De bovenste laag trekt zich terug van de voorkant, zijkanten en achterkant. De twee terrassen voor de entiteiten op de bovenste laag komen aan de voorkant. De appartementen op de overige verdiepingen hebben telkens terrassen gericht naar de straatkant (zuidoost- en zuidwestkant). Op het gelijkvloers komen drie appartementen, een fietsenberging voor 52 fietsen en 6 buitenmaatse fietsen en de autolift naar de ondergrondse parkeergarage.

De volgende verdeling van appartementen wordt ingericht:

- 4x 1-slaapkamerappartementen
- 10x 2-slaapkamerappartementen
- 5x 3-slaapkamerappartementen

In de kelder wordt over twee ondergrondse lagen 25 autostaanplaatsen voorzien.

Qua afwerking wordt voor de gevel en de terrassen een bekleding voorzien in gevelsteen en steenstrips in grijs-beige kleur.

Overdracht openbare groenzone

De zone aan de zuidoost en zuidwestkant wordt overgedragen aan de stad. Het gaat om een zone van 450 m².

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De verwarming van de appartementen gebeurt via 19 geothermische warmtepompen, elk met een thermisch vermogen van 2,8 kW. Daarnaast omvat de aanvraag het uitvoeren van een tijdelijke bronbemaling, die noodzakelijk is voor de aanleg van de ondergrondse parking.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20251215-0029: Bemaling Poolse-Winglaan

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 | Lozing van bemalingswater | klasse 3 | Nieuw | 240 m³/dag

53.2.1° | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³ | een bemaling met een maximaal debiet van 240 m³/dag en een totaal debiet van 28329 m³. | klasse 3 | Nieuw | 28329 m³

Inrichtingsnummer 20251215-0030: Milieu Poolse-Winglaan

16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | Elke warmtepomp heeft een maximaal vermogen van 2,8 kWel. Er zijn 19 appartementen.

Het totaal geïnstalleerd vermogen bedraagt: 19x 2,8 kW = 53,2 kW | klasse 3 | Nieuw | 53,2 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 22/10/1965 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1965 SD 1049/1)
- Op 03/12/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woning. (1965 SD 1049/2)
- Op 18/11/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1966 SD 1150)
- Op 12/07/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woning. (1969 SD 1330)
- Op 06/02/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de uitvoering van wegen- en rioleringswerken in de poolse-winglaan. (2003/70129)
- Op 08/06/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van een rottende boom. (2017/04054)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 januari 2026 onder ref. 076079-002/PV/2026:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- De deuren van bergingen die rechtstreeks in de parking uitgeven dienen z.s. EI160 te zijn.*
- Er wordt benadrukt dat voor parkings met autolift het plaatsen van laadpalen voor e-voertuigen wordt ontraden door de brandweer (cfr richtlijn Fireforum).*
- Autoliften mogen niet met automatisch sluitende luiken of poorten worden afgesloten. Dit dienen draaideuren te zijn cfr de voorschriften voor liftsassen*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 januari 2026 onder ref. 5000119668:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- Oprichting van een distributiecabine*

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.

it 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>

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

Reactie op dit advies

In de aanvraag is er een in pandige hoogspanningscabine voorzien. Dit is positief. In bovenstaand advies doet Fluvius geen uitspraak over het feit of deze cabine volstaat of niet.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 26 januari 2026 onder ref. AD-26-052:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 19 wooneenheden, een gelijkvloerse fietsenstalling voor 58 fietsen, een in pandige HS-cabine, twee ondergrondse verdiepingen met in totaal 25 parkeerplaatsen, bergingen, afvalruimte en tellerlokalen, een collectieve tuin.

Een gedeelte van de tuinzone grenzend aan de Poolse-Winglaan wordt overgedragen aan openbaar domein.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

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

Op het ontwerpplan ‘BA_1663_P_N_B1_KELDER -1.pdf’ is een lokaal voor watertellers voorzien.

We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een meergezinswoning met 19 wooneenheden, een gelijkvloerse fietsenstalling voor 58 fietsen, een in pandige HS-cabine, twee ondergrondse verdiepingen met in totaal 25 parkeerplaatsen, bergingen, afvalruimte en tellerlokalen, een collectieve tuin.

Ons advies is gunstig.

Riolering

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

*HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER
(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m²)*

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- * centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*
- * in de straat ligt een gescheiden stelsel. Aansluiting op de riolering dient ook volledig gescheiden te worden voorzien*

RIOOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

- * aansluiting op bestaand stelsel: 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*
- * herbruik van bestaande aansluitingen tgv sloop van bestaande gebouwen*
- * Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Het project betreft de sloop van 2 eengezinswoningen en de nieuwbouw van een meergezinswoning boven een ondergrondse parkeergarage. Bij de aanvraag behoort ook een private omgevingsaanleg als een openbare omgevingsaanleg

Er worden in totaal 19 woonentiteiten voorzien.

Toekomstig openbaar domein: er is een document toegevoegd van "belofte grondafstand". Bijkomend is plan Plan 1663_Bijlage 6B_GP_23-172_v2-1 PV toegevoegd. Lot A (450,40m²) zal worden overgedragen aan de Stad Gent.

Gezien de beperkte overdracht naar openbare parkzone, kan voor dit dossier worden afgeweken voor een "richtlijnen ontwikkelingen van Farys". Er dient in toekomstig openbaar domein geen bijkomende infiltratievoorziening worden voorzien

Opmerking: De afwatering van private terras moet binnen private ontwikkeling kunnen infiltreren tenzij de groendienst hiervan een afwijking kan toestaan.

ADVIES OP DE PLANNEN BOUWAANVRAAG MEERGEZINSWONINGEN

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Inplantingsplan / grondplan / verhardingsplan

Er zijn onvoldoende hoogtepeilen inzake verhardingsontwerp vermeld op de plannen. De verharding dienen af te stromen naar de aanliggende groenzones zodat water van de verharding kan infiltreren ter plaatse.

De opbouw van de aanleg van de verharding ontbreekt in dossier.

Rioleringsplan:

RWA-stelsel

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi op het rioleringsplan:

- * maaiveldpeilen rand van de wadi*
- * bodempeil: -*
- * overstortpeil noodoverloop*
- * lengte van de wadi op bodemniveau*
- * breedte van de wadi op bodemniveau*
- * lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau*
- * breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau*
- * oppervlakte van de wadi op bodempeil*
- * oppervlakte van de wadi op overstortniveau*
- * oppervlakte van de wadi op maaiveldpeilniveau*

Men spreekt van herbruik van regenwater, maar dit is niet vermeld op plan

DWA-stelsel

De septische put heeft een volume van 14 000L. De overloop wordt voorzien op de bestaande DWA-aansluiting van woning nr 31. Volgens de plannen is geen huisaansluitputje voorzien. Dit dient te worden voorzien.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

RWA-stelsel

Bronmaatregelen:

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.

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

De maximale diepte van de infiltratievoorziening mag maximaal -0.50 m tov maaiveldpeil bedragen indien geen grondwatertafelmetingen ter beschikking zijn.

Aangezien het omliggend maaiveldpeil tussen de 7.90 mTAW en 8.00 mTAW bedragen en de bodem een peil 7.30 mTAW bedraagt is de totale diepte van de wadi mee dan 0.50 m

Infiltratiemetingen

In de nota verwijst men naar een rapport van Geosonda met infiltratiemetingen, maar dit rapport is niet toegevoegd aan dossier.

Het is dus niet duidelijk op de uitgevoerde proeven werden uitgevoerd thv van de infiltratievoorziening.

Het is niet duidelijk op de uitgevoerd proeven cfr de richtlijnen van de VMM zijn uitgevoerd.

Het gebouw zijn voorzien deels van groendak en deels voorzien van zwart dak.

De overloop van groendak (154.37m²) wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening

Er wordt 362 m² dakoppervlakte aangesloten op de hemelwaterput. Het minimaal volume van de hemelwaterput moet minstens 32 614L bedragen. Er wordt een put van 36 000L voorzien.

Volgens de aangesloten oppervlakte dienen minstens 7 woongelegenheden te worden aangesloten op de hemelwaterput. Er zullen 10 woongelegenheden aangesloten worden volgens het hemelwaterformulier.

Volgens de conceptnota hemelwater is bij de opmaak van de nota nog niet duidelijk hoeveel woongelegenheden zullen aangesloten worden, en dus rekent men met een éénmalige vermindering van -0.30 m.

Deze tegenstrijdigheden in dossier worden best vermeden.

Op basis van minimaal herbruik dient een minimale infiltratievoorziening van 15.378 m³ voorzien te worden met een minimale infiltratieoppervlakte van 37.28 m²

Het is onmogelijk na te gaan of de voorziene infiltratievoorziening hieraan voldoet wegens ontbreken van de afmetingen van de voorziening.

Sirio-berekening

Er zou een sirio-berekening zijn uitgevoerd, maar deze is niet overgemaakt.

De beschrijving van de sirio-berekening in de nota is te beperkt om een gefundeerd advies over te maken.

DWA-stelsel

Er wordt septische put voorzien van 14 000L. In de nota toegevoegd aan dossier is de dimensionering van de septische put verduidelijkt. De septische put voldoet volgens de normen.

ADVIES OP DE PLANNEN DELEN TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Inplantingsplan / grondplan / verhardingsplan

Er zijn onvoldoende hoogtepeilen inzake verhardingsontwerp vermeld op de plannen. De verharding dienen af te stromen naar de aanliggende groenzones zodat water van de verharding kan infiltreren ter plaatse.

In principe is voldoende groen aanwezig waardoor de verharding kan infiltreren ter plaatse.

Op grens openbaar/privaat dienen DWA- en RWA-huisaansluitputjes te worden voorzien. Dit is nu niet vermeld op de plannen.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

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

Advies privaat gedeelte

** de nota hemelwaterconceptnota is verschillende van het hemelwaterformulier inzake aangesloten woongelegenheden*

** Volgens de sirio berekening zou men dan weer 20 woongelegenheden aansluiten voor herbruik*

** Er is dus nog een eenduidigheid inzake aan te sluiten woongelegenheden, waardoor de berekening van de infiltratievoorziening nog niet éénduidig kan bepaald worden.*

Volgende voorwaarden worden opgelegd voor toekomstig openbaar domein

** 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.*

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

** As-built plannen*

** PV van voorlopige oplevering*

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 13 januari 2026:

Netuitbreiding nodig:

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

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

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

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

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

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. ; Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. 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>*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 16 januari 2026 onder ref. JMS 671068:

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

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via www.proximus.be/bouwen of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan. - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werf.a1@proximus.com.*
- * Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'HANDELSBEURS' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 8 maart 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor ontsluitingswegen en zone voor wonen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk RUP.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De nieuwe meergezinswoning wordt voorzien van hemelwaterputten met een totale inhoud van 36.000 l. Het hergebruik van het water zal voorzien worden voor de irrigatie van de tuinzone,

onderhoud van de gemene delen en fietsenberging en het doorspellen van de toiletten van de appartementen.

Daarnaast wordt een infiltratieoppervlakte van 62,46 m² geplaatst met een buffervolume van 20.282 l.

Hiermee voldoet men aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder Omgevingstoets - Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten - 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

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

Waterkwaliteit

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

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er worden geen bomen gerooid.

Stikstofdecreet

Aanlegfase

Indien er wordt uitgegaan van de absolute worst-case aannames bekomt men een percentage van 19% (mobiliteit) + 1,16% (werfmachines) = 20,16% (van de 100%). Op basis van deze aannames kan op basis van de VITO-tabellen besloten worden dat de stikstofdeposities gegenereerd door de verkeersbewegingen en de emissies van de werfmachines bij de aanlegfase als niet significant kunnen worden beschouwd. De gezamenlijke impactscore blijft namelijk ruimschoots onder de 1%-drempel voor stikstofdepositie. Een bijkomende Passende Beoordeling wordt als niet noodzakelijk geacht.

Exploitatiefase

Indien er wordt uitgegaan van de absolute worst-case aannames bekomen we een percentage van 30,24% (van de 100%). Op basis van deze aannames kan op basis van de VITO-tabellen besloten worden dat de stikstofdeposities gegenereerd door de verkeersbewegingen tijdens de exploitatiefase als niet significant kunnen worden beschouwd. De gezamenlijke impactscore

blijft namelijk ruimschoots onder de 1%-drempel voor stikstofdepositie. Een bijkomende Passende Beoordeling wordt als niet noodzakelijk geacht.

Lozing

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlaktewater. Het opgepompte debiet grondwater wordt zo veel als mogelijk beperkt door te werken met peilsturing en door bevoeiing te voorzien voor de nabij gelegen bomen. Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlaktewater staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24/10/2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b) en 10.n)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening. Hieronder wordt wel op een aantal specifieke zaken ingegaan.

Functionele inpasbaarheid

Het gemeentelijk RUP laat zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen toe. Bovendien is de woningtypetoets hier niet van toepassing gelet op het feit dat de oppervlakte van het projectgebied meer dan 1.500 m² bedraagt. Daarnaast is de Poolse-Winglaan, vanwege het RUP, in transformatie. Er zijn een aantal bestaande oudere meergezinswoningen aan de Poolse-Winglaan maar recent zijn er ook nieuwe meergezinswoningen vergund. Het gegeven dat men hier dus door het samennemen van twee percelen een nieuwe meergezinswoning voorziet, ligt in lijn van deze transformatie. Het voorstel is dus functioneel inpasbaar in zijn omgeving.

Impact omgeving

Bij de uitwerking van de meergezinswoning ging specifieke aandacht naar een aantal zaken. Zo hield men rekening met de bestaande boom op de linker perceelsgrens. Hierdoor staat het gebouw op ca. 6,3 m van de linker perceelsgrens. Deze afstand was nodig om de boom te kunnen behouden maar zorgt er ook voor dat de impact qua inkijk langs deze kant beperkter is. Verder zijn de appartementen zodanig georganiseerd dat op de achtergevel enkel slaapkamers zitten. Dit zijn ruimtes waar er minder inkijk ontstaat naar de achterzijde. De private buitenruimtes situeren zich aan de straatzijde voorkant en zijkant (zuidoostkant). Dit geldt ook voor de bovenste bouwlaag.

Qua bouwdiepte is het gebouw aan de rechterkant dieper dan aan de linkerkant. Dit is ook ingegeven vanuit het gegeven dat het perceel op een hoek staat waarbij een grotere bouwdiepte aan de straatkant (de rechterkant van het gebouw) qua impact naar het achtergelegen perceel minder groot is. Aan de straatzijde zit telkens de living met erachter de slaapruimtes en badkamers.

Er kan geconcludeerd worden dat het gebouw zodanig ingeplant en intern ingericht is dat, gelet op deze randstedelijke omgeving, de impact naar de omgeving aanvaardbaar wordt geacht.

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: wonen
2. Ligging: groene zone (binnen zuidelijke mozaïek)
3. Grootte: 19 woonunits waarvan 4 1-slaapkamerappartementen, 10 2-slaapkamerappartementen en 5 3-slaapkamerappartementen.

In de algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Handelsbeurs worden ook parkeernormen gestipuleerd. Deze percelen vallen buiten de kernzone, waardoor hier voor permanent wonen 1P per 88m² BVO wordt gevraagd.

Rekening houdend met bovenstaande,

- Eist het algemeen bouwreglement van Stad Gent 58 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien.
- Vraagt het project volgens de parkeerrichtlijnen minimaal 11 en maximaal 19 autoparkeerplaatsen voor bewoners. De parkeerrichtlijnen voorzien minimaal 2 autoparkeerplaatsen voor bezoekers, maar onder de 5 parkeerplaatsen zijn niet verplicht om te voorzien. Er is geen maximumaantal bezoekersparkeerplaatsen.
- Eist het RUP Handelsbeurs voor 1535,37m² BVO minimaal 17 parkeerplaatsen en voor 2.151,4 m² minimaal 25 parkeerplaatsen.

Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project:

- 58 fietsparkeerplaatsen voor bewoners.
- 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

- 25 autoparkeerplaatsen voor bewoners.

Het aantal parkeerplaatsen volgt uit de voorschriften van het RUP.

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

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

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

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

- 1) Locatie van de fietsenberging

Alle fietsparkeerplaatsen zijn op maaiveld voorzien en zijn vlot en intuïtief toegankelijk.

- 2) Type fietsenstalling

Er zijn 6 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien, waardoor er 10% van de fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen is voorzien. Het is echter niet duidelijk of deze wel voldoende duidelijk gesignaleerd worden. Dat kan door de parkeervakken met wit te omlijnen of de zone voor buitenmaatse fietsen markeren met een opvallende kleur.

Alle andere fietsenstallingen zijn traditionele fietsenstallingen.

- 3) Afmetingen van de fietsenberging

De fietsenstalling voldoet aan de richtlijnen, op voorwaarde dat er een hoog-laag systeem voorzien wordt. Enkel dan is de as-op-asafstand tussen de fietsen voldoende.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

Men voorziet 25 parkeerplaatsen voor bewoners verspreid over 2 ondergrondse verdiepingen die bereikbaar zijn met een autolift. Gezien het over een beperkt aantal autoparkeerplaatsen gaat en indien er geen hinder voor het functioneren van verkeer op het openbaar domein verwacht wordt, is deze oplossing aanvaardbaar.

Het totale aantal parkeerplaatsen voldoet aan het RUP Handelsbeurs.

Verkeersgeneratie

Er werd een inschatting van de verwachte verkeersgeneratie gemaakt in de mobiliteitstoets. De verkeersgeneratie van het project is eerder beperkt.

Openbaar groen

Om in te spelen op het toenemende aantal bewoners van de Poolse-Winglaan zet dit project mee in op het voorzien van openbaar groen. Het volstaat immers niet om enkel privaat groen te voorzien als het aantal bewoners in die mate toeneemt. Het feit dat de Poolse-Winglaan hier een hoek maakt was dit de ideale plek om in te zetten op een openbare groenzone. Een

kwalitatieve inrichting van deze publieke groenzone draagt mee bij tot het integreren van dit project in de omgeving. Hiervoor werd in gesprek gegaan met de stad.

Het pad naar de private fietsenstalling mag maximaal 1,5 m breed zijn en moet zo kort mogelijk aansluiten op de private verharding. Dit komt ook de te behouden straatboom (Sorbus) ten goede.

Voor de invulling gaan we uit van een combinatie van heestersoorten (zowel overkijkbaar als niet overkijkbaar) en extensief maaibeheer, maar dan toegepast in grotere, aaneengesloten gehelen. Grote groepen vaste planten zijn voor deze locatie te beheerintensief. Langs de rijweg volstaat een strook van 2 meter intensief gemaaid gras, die als bewandelbare berm kan fungeren. Het concrete beplantingsplan — zowel op het niveau van groenvormen als sortiment — moet vóór het indienen van het technisch dossier met de Groendienst worden afgestemd.

De grens publiek – privaat moet heel duidelijk afleesbaar zijn op het terrein. Waar publiek en privaat groen elkaar raken moet een boorsteen geplaatst worden (in aanwezigheid van een boomdeskundige bij werken ter hoogte van de te behouden ceder: zie verder).

Op de site zijn bestaande en te behouden waardevolle bomen aanwezig. Hier werd rekening mee gehouden, er werd een extern boomdeskundige betrokken. De bestaande bomen worden behouden en geïntegreerd in het landschapsonwerp. Alle nodige maatregelen voor duurzaam behoud worden in het technisch dossier opgenomen. Ook eventuele noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen moeten opgenomen worden. Deze maatregelen, beschreven in de BomenEffectAnalyse (opgesteld door Spectrum Boombeheer dd 12/12/2025 en toegevoegd als bijlage) worden uitgevoerd (oa aanbrengen werfafsluitingen). De extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen (bij alle handelingen in de nabijheid van de bomen) en dit vanaf de start der werken (dus inclusief afbraakwerken), gezien deze ook al impact hebben op de te behouden bomen.

Voor de aanleg van het openbaar domein (groenzone) wordt het technisch dossier ter goedkeuring voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Inrichtingsnummer 20251215-0030: Warmtepompen Poolse-Winglaan

Lucht

De verwarming en koeling van de appartementen gebeurt via 19 bodem/water warmtepompen, elk met een thermisch vermogen van 2,8 kW. Onder rubriek 16.3.2°a) wordt een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 53,2 kW aangevraagd.

De installaties bevatten elk een individuele koelmiddeleninhoud van 0,9 kg. Het gebruikte koelmiddel is R452B, met een Global Warming Potential (GWP) van 676. Dit resulteert in een CO₂-equivalent van minder dan 5 ton per toestel.

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.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geluid en trillingen

De voorziene warmtepompen voor de appartementen zijn van het type bodem-water (geothermische warmtepomp), die energie uit de bodem halen. 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.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Bodem

Voor de koeling en verwarming van de appartementen 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 2 ter van Vlarem I (zie website dov.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 076079-002/PV/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Inrichtingsnummer 20251215-0029: Bemaling Poolse-Winglaan

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlarem II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2021).

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 10 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 7,9 m verlaagd. De bemaling wordt aangevraagd voor een netto opgepompt volume van 28.329 m³ en een dagdebiet van max. 240 m³ over een periode van 180 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de RWA-leiding van de Poolse Winglaan die uitmondt in de Grietgracht.

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 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

Het bemalingswater zal geloosd worden in de RWA van de Poolse Winglaan die uitmondt in de Grietgracht.

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 en het grondwater ter hoogte van de projectlocatie werd geanalyseerd. In het genomen grondwaterstaal werden geen verontreinigingen vastgesteld. Uit een eerder uitgevoerd bodemonderzoek blijkt echter dat op het perceel een BTEX-verontreiniging aanwezig is. Deze bevindt zich in de nabijheid van de bemalingsput en zal door de bemaling worden aangetrokken.

Daarom is het aangewezen om het opgepompte grondwater te zuiveren. Rubriek 3.8.1°a) wordt hiervoor aangevraagd.

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. 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. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Zettingen

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

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.

Geluid

In de onmiddellijke omgeving zijn woningen aanwezig. De pomp zal 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.

Fauna en flora

Op de site zijn bestaande en te behouden waardevolle bomen aanwezig. De bemaling zal worden uitgevoerd met toepassing van waterkerende wanden, waardoor de invloed op het aanwezige groen binnen de werfzone en in de onmiddellijke omgeving tot een minimum wordt beperkt. Daarnaast zullen peilbuizen worden geplaatst om te controleren en te verifiëren dat de verlaging van de grondwatertafel effectief verwaarloosbaar of nagenoeg nihil blijft. 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. 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 rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Voor de exploitatie warmtepompen (inrichting 20251215-0030)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Elke warmtepomp heeft een maximaal vermogen van 2,8 kWel. Er zijn 19 appartementen. Het totaal geïnstalleerd vermogen bedraagt: 19x 2,8 kW = 53,2 kW Nieuw	53,2 kW

Voor de exploitatie van een tijdelijke bemaling (inrichting 20251215-0029)

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 Lozing van bemalingswater Nieuw	240 m³/dag
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³ een bemaling met een maximaal debiet van 240 m3/dag en een totaal debiet van 28329 m3. Nieuw	28329 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_2025134248 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning met de exploitatie van 19 warmtepompen en ondergrondse parkeergarage en omgevingsaanleg na het slopen van de bestaande bebouwing en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van de ondergrondse parking aan ACASA GROUP nv (O.N.:0886199918) en Charly Schutte gelegen te Poolse-Winglaan 29 en 31, 9051 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 Bemaling Poolse-Winglaan en Milieu Poolse-Winglaan met inrichtingsnummer 20251215-0029 en 20251215-0030 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Voor de exploitatie warmtepompen (inrichting 20251215-0030)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Elke warmtepomp heeft een maximaal vermogen van 2,8 kWel. Er zijn 19 appartementen. Het totaal geïnstalleerd vermogen bedraagt: 19x 2,8 kW = 53,2 kW Nieuw	53,2 kW

Voor de exploitatie van een tijdelijke bemaling (inrichting 20251215-0029)

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 Lozing van bemalingswater Nieuw	240 m ³ /dag

53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³ een bemaling met een maximaal debiet van 240 m³/dag en een totaal debiet van 28329 m³. Nieuw	28329 m³
---------	--	----------

Artikel 2:

TERMIJN

De tijdelijke vergunning voor de bemaling (inrichtingsnummer 20251215-0029) wordt verleend voor een termijn van 180 dagen (6 maanden). De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van de warmtepompen (inrichting 20251215-0030) kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweerzone Centrum (advies van 20 januari 2026, met kenmerk 076079-002/PV/2026) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 13 januari 2026, met kenmerk 5000119668) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 26 januari 2026, met kenmerk AD-26-052) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 16 januari 2026, met kenmerk JMS 671068) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 13 januari 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Mobiliteit

- Alle traditionele fietsenstallingen dienen uitgevoerd te worden in een hoog-laag systeem.

Inrichting groenzone

- Het toegangspad naar de private fietsenstalling mag een maximale breedte van 1,5 meter hebben en moet zo kort mogelijk aansluiten op de private verharding.
- Het groenplan (keuze groenvormen en sortiment) moet voor indienen van het technisch dossier afgestemd worden met de Groendienst.
- De grens tussen publiek en privaat domein moet op het terrein duidelijk fysiek afleesbaar zijn. Waar publiek en privaat groen aan elkaar grenzen, moet een boorsteen worden aangebracht (met aandacht voor de te behouden ceder).

- Eventuele noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen moeten opgenomen worden.
- Alle boombeschermende maatregelen, beschreven in de BomenEffectAnalyse (opgesteld door Spectrum Boombeheer dd 12/12/2025 en toegevoegd als bijlage) worden uitgevoerd (oa aanbrengen werfafsluitingen).
- De extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen (bij alle handelingen in de nabijheid van de bomen) en dit vanaf de start der werken (dus inclusief afbraakwerken).
- Voorafgaand de aanleg van het openbaar domein (groenzone) wordt het technisch dossier ter goedkeuring voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent.

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.

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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. 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, Stadskantoor 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.

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.

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

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

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn, alsook de voordeur, alsook de fietsenstalling. Zie opmerkingen.

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

Openbare verlichting:

Voor het verplaatsen van de verlichtingspaal voor het perceel in functie van de nieuwe oprit moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Alle verplaatsingen gebeuren enkel voor zover ze technisch haalbaar zijn en dit bepaald door Fluvius.

Na schriftelijk akkoord van de aanvrager wordt opdracht gegeven aan Fluvius om de werken uit te voeren. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius verplaatst worden.

Het verplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement van de Stad Gent.

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 076079-002/PV/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

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.

Fauna en flora

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. 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:

LAST 1 – Aanpassing openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de riolering in functie van het project aan te passen op eigen kosten zoals aangegeven op de plannen en 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, 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 gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@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
- telecomunicatie
- openbare verlichting

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

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

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

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

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

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

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

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

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

Artikel 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_2025134248**) 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:

Groenplan

Het groenplan moet herwerkt worden tot een meer samenhangend en minder intensief te beheren geheel. Daarbij kunnen volgende bemerkingen alvast meegegeven worden.

Voor de invulling gaan we uit van een combinatie van heestersoorten (zowel overkijkbaar als niet overkijkbaar) en extensief maaibeheer, maar dan toegepast in grotere, aaneengesloten gehelen. Grote groepen vaste planten zijn voor deze locatie te beheerintensief. Langs de rijweg volstaat een strook van 2 meter intensief gemaaid gras, die als bewandelbare berm kan fungeren.

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

Mobiliteit

- De parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen dienen duidelijk te onderscheiden te worden van de zone voor reguliere fietsen. Dat kan door de parkeervakken met wit te omlijnen of de zone voor buitenmaatse fietsen markeren met een opvallende kleur.
- Het is wenselijk dat de fietsenbergingen goed verlicht worden
- Het is wenselijk dat er oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

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).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

Hergebruik

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

Zettingen

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

Lozen bemalingswater

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

Geluid

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend

geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

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

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

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

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_02000 - OMV_2025134248 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning met de exploitatie van 19 warmtepompen en ondergrondse parkeergarage en omgevingsaanleg na het slopen van de bestaande bebouwing en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van de ondergrondse parking - zonder openbaar onderzoek - Poolse-Winglaan, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025134248

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_1663_G_N_03_ACHTERGEVEL.pdf	e1ms9dFzDSzJbPGIVHOsvA==
BA_1663_G_N_01_VOORGEVEL.pdf	iqRTs7NKgkoScsmR7D/93Q==
BA_1663_G_N_02_RECHTERGEVEL.pdf	JGamZS5mnabawqxoA1TO3Fw==
BA_1663_G_N_04_LINKERGEVEL.pdf	cayz8GOjBqDQtx4Xj3OWhw==
BA_1663_I_B_01_INPLANTING.pdf	n+u4zXJR664rrOYxvIMtig==
BA_1663_I_N_01_INPLANTING .pdf	3NIDVF3gYyz+ZQyp3CibmQ==
BA_1663_L_N_00_LEGENDE.pdf	OAH0z+ulnh/+ff0sMIGoWA==
BA_1663_P_N_00_GELIJKVLOERS.pdf	RTWaR0Cbrsmxt2d6FMc84Q==
BA_1663_P_N_01_EERSTE VERDIEPING.pdf	eL/QOGvwjZHL7lmtE2R/JA==
BA_1663_P_N_02_TWEEDE VERDIEPING.pdf	mQptHsP2fNn3JxgQXqOsNw==
BA_1663_P_N_03_DERDE VERDIEPING.pdf	dAksi0Z+DW6197IOEMPsxQ==
BA_1663_P_N_04_VIERDE VERDIEPING.pdf	+AydK0yOCWZH3TvpAnhixg==
BA_1663_P_N_05_DAKPLAN.pdf	aiU/OCLQHch3E105mE+ohA==
BA_1663_P_N_B1_KELDER -1.pdf	1ndFA+NAsTnAyjxbdde9IQ==
BA_1663_P_N_B2_KELDER -2.pdf	qPxTtdXj6TW4H2b37DJe6g==
BA_1663_S_N_01_SNEDE A.pdf	v0HNDu746d2XA9fSR65TWA==
BA_1663_T_B_01_TERREINSNEDE B.pdf	nd23q5izhghNZ56QGuYL6A==
BA_1663_T_B_02_TERREINSNEDE C.pdf	BjCi5xyGJ+igE2pz5r4AnQ==
BA_1663_T_N_01_TERREINSNEDE B.pdf	GiB1pto5gaQEwY/Xu3WdeQ==
BA_1663_T_N_02_TERREINSNEDE C.pdf	lkV7J3DNOAZjYrdKbYHPTw==