



2026_CBS_02213 OMV_2025114268 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen met parkeerkelder en 28 eengezinswoningen met bovengrondse fietsenstallingen rondom een centrale publieke groenruimte - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg en Hollenaarstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

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 op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Joris Van Duffel met als contactadres Brabantdam 37, 9000 Gent en Urbanlink BVBA met als contactadres Brabantdam 37, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025114268) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 oktober 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van 3 meergezinswoningen met parkeerkelder en 28 eengezinswoningen met bovengrondse fietsenstallingen rondom een centrale publieke groenruimte
- Adres: Antwerpsesteenweg 793 en Hollenaarstraat, 9040 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nrs. 17S, 19G, 19F, 20C, 21T, 22X2 en 22W2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 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.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van 3 meergezinswoningen met parkeerkelder en 28 eengezinswoningen met bovengrondse fietsenstallingen rondom een centrale publieke groenruimte en dit volgens de recent afgeleverde verkavelingsvergunning. Deze verkaveling ging uit van een schakeling van een- en meergezinswoningen gebouwd rondom een centrale publieke groenruimte. De centrale open ruimte garandeert een connectie van de toekomstige Carrefoursite met de Hollenaarstraat enerzijds, en anderzijds een doorsteek voor fietsers en voetgangers tot aan de Antwerpsesteenweg.

Hierbij een overzicht van de invulling van de verschillende loten:

- Loten 1 t.e.m. 20: 20 eengezinswoningen met 3 slaapkamers.
- Loten 21 t.e.m. 28: 8 eengezinswoningen met 3 slaapkamers.
- Lot 29 betreft een fietsenstalling voor 84 fietsen
- Lot 30 betreft een fietsenstalling voor 38 fietsen
- Lot 31: Meergezinswoning C (kant Hollenaarstraat): 8 x 2-slaapkamer-appartementen.
- Lot 32: Meergezinswoning A: Er zijn 38 appartementen waarvan 10 x 1-slaapkamer, 17 x 2-slaapkamer en 11 x 3-slaapkamerappartementen. Detailhandel van 290 m² nho. Kantoor van 322m² bvo. Fietsenstalling voor 130 fietsen.
Meergezinswoning B: Er zijn 24 appartementen waarvan 6 x 1-slaapkamer, 10 x 2-slaapkamer en 8 x 3-slaapkamerappartementen.
Ondergrondse kelderverdieping met 109 autostaanplaatsen.

28 EGW'en

De 28 eengezinswoningen omsluiten de centrale parkruimte. Het betreffen telkens woningen van drie bouwlagen met een plat dak. Er bevinden zich aan de noordkant van de centrale publieke zone 20 woningen. Aan de zuidkant bevinden zich er nog eens 8 die dan aansluiten op gebouw B (zie verder).

Tussenin de woningen 10 en 11 staat een fietsenstalling, die ook toegang biedt tot het achterliggende kruiwagenpad. De fietsenstalling is overdekt, de centrale gang heeft een opening in het midden. Naast woning 28 bevindt zich een tweede fietsenstalling, ook deze is overdekt, en geeft uit op de collectieve tuinzone.

Gebouw C

Deze meergezinswoning situeert zicht aan de Hollenaarsstraat en paalt aan de rij van 20 woningen die aan de noordkant van het park zitten. Het gebouw telt drie bouwlagen met een plat dak.

Gebouw B

Deze meergezinswoning situeert zich in het binnengebied en aan de zuidkant van de centrale publieke groenzone. Het telt drie bouwlagen met een plat dak. Ter hoogte van de aansluiting met de rijwoningen bevindt zich een toegang tot de ondergrondse parkeergarage. Op de hoek van het gebouw, wordt een collectieve ruimte voorzien aan de doorsteek en met terras naar de parkruimte.

Gebouw A

Deze meergezinswoning komt aan de Antwerpsesteenweg. Het gebouw telt 4 volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken 5^{de} bouwlaag.

Op het gelijkvloers komen twee commerciële ruimtes die gescheiden worden door de centrale inkomzone. Er komt ook een fietsenstalling op het gelijkvloers.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van twee warmtepompen die voorzien worden voor de twee commerciële units en een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder onder een nieuwbouwproject.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20250923-0063: Bemaling bouwput

3.8.1°a) | Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan:

-voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden

-voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden

vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit | Het betreft het lozen van het bemalingswater

|klasse 3 |Nieuw |1008 m³/dag

53.2.2°b) | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m³ en max. 180.000 m³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld |het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder onder een nieuwbouwproject. |klasse 2 |Nieuw |92818 m³

Inrichtingsnummer 20251002-0053: IIOA

16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | twee warmtepompen van elk 18 kW voor de verwarming van de commerciële units, gekoppeld aan een BEO-veld |klasse 3 |Nieuw |36 kW

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

Op 24/04/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg. (OMV_2024030450 met intern nr. 2024 SA 317/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 04/06/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een clubhuis. (1975 SA 106)
- * Op 25/05/1981 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een toonzaal met bijhorende woongelegenheden. ((1981/056 SA) 1981/491)
- * Op 23/12/1986 werd een weigering afgeleverd voor plaatsen van een reclamebord. (1986/861(1986/069 SA))
- * Op 05/09/1989 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van de voor- en zijgevel(s) van een handelsgebouw. ((1989/118 SA) 1989/1037)
- * Op 20/03/1990 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een flatgebouw met 6 woongelegenheden en een bijhorende winkelruimte en 2 afzonderlijke woningen met ingebouwde autobergplaats. ((1989/105 SA) 1989/903)
- * Op 10/12/1991 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een handelsgebouw met verkoops- en kantoorruimten en twee bijbehorende woongelegenen. (1991/60075)
- * Op 22/05/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van publiciteit. (2003/50033)
- * Op 09/03/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een passief eengezinswoning met ingebouwde garage. (2007/50011)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Aanvankelijk was een ongunstig advies verleend door de VMM – Afdeling Operationeel Waterbeheer. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de wijzigingslus voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen. Gelet op het aanvankelijk ongunstige advies van de VMM, heeft de aanvrager na het openbaar onderzoek een correcte versie van de bemalingsstudie aan het dossier toegevoegd. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan de VMM. Het aangepaste voorwaardelijk gunstige advies is daarvan het resultaat. Aangezien het bijgevoegde stuk geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Hierdoor is met deze wijziging geen aanleiding tot de organisatie van een nieuw/tweede openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

Op 9 februari 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 10 februari 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 december 2025 onder ref. 064413-011/PV/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *Er wordt benadrukt dat de voorschriften van het brandpreventieverslag van de verkavelingsvergunning met ref. 064413-010/NVDV/2024 dd 12 februari 2025 integraal dienen gevolgd te worden.*
- *Een aantal bomen staan erg dicht tegen de brandweerweg. Er dient benadrukt te worden dat deze op termijn dienen bijgesnoeid te worden zodat een vrije doorgang van 4m breedte en 4m hoogte op het volledige traject van de brandweerweg gegarandeerd kan worden.*
- *Er wordt benadrukt dat de tuin bovenop het dak van de parking aan de eisen van groendaken dient te voldoen; oa wat betreft de minimumafstanden van groen tov de gevels.*
- *Tussen de keldertrap B5 en fietsenberging B2 dient een gevelement met E60 en breedte 1m voorzien te worden. Een brandwerend deur E60 kan, maar dient zelfsluitend te zijn.*

Voorwaardelijk gunstig 2^{de} advies van **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)** afgeleverd op 18 februari 2026, ref. OVL-05983-A:

Het advies wordt verder besproken bij de omgevingstoets, milieuhygiënische en veiligheidsaspecten.

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 9 januari 2026 onder ref. AV/411/2025/01984:

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

** De aanpassingen op het openbaar domein ter hoogte van het perceel en de inrit worden uitgesloten van deze vergunning. Ze dienen apart aangevraagd te worden via een domeinvergunning.*

** Er moet een structurele niet-overrijdbare scheiding te worden geplaatst op de grenslijn tussen het openbaar domein en het privaat perceel, die enkel ter hoogte van de inrit onderbroken is.*

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie bijlage op het omgevingsloket)

Reactie op dit advies

De aanpassingen op het openbaar domein ter hoogte van het perceel en de inrit hangen onlosmakelijk samen met de bouwvergunning en het realiseren van de gebouwen. Bijgevolg worden deze niet uit de vergunningen gesloten. De uitvoerbaarheid van deze werken moet wel nog steeds geregeld worden via een domeinvergunning met AWV.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 19 december 2025 onder ref. AD-25-1326:

Drinkwater

De verkaveling is een schakeling van een- en meergezinswoningen gebouwd rondom een centrale publieke groenruimte. De centrale open ruimte garandeert een kwaliteitsvolle connectie van de toekomstige Carrefoursite met de Hollenaarstraat enerzijds, en anderzijds een doorsteek voor fietsers en voetgangers tot aan de Antwerpsesteenweg.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Om de meergezinswoningen A, B en C, alsook de 28 eengezinswoningen (lot 1 tot lot 28) op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Antwerpsesteenweg en/of Hollenaarstraat tot in de volledige verkaveling.

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

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

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

**De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicoground bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten.*

We hebben verder dan ook geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van 3 meergezinswoningen met parkeerkelder en 28 eengezinswoningen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

*De aanvraag betreft bouwaanvragen binnen de goedgekeurde verkaveling
OMV_2024030450*

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

** Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

** Aansluiting per lot binnen de goedgekeurde verkaveling*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

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

VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en/of gewaarborgd

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

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

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

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft de bouwaanvraag van alle woningen (ééngezinswoningen en meergezinswoningen) binnen de goedgekeurd verkavelingsaanvraag OMV_2024030450

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Woningen lot 1 – lot 20 en blok C

Rioleringsplan:

Algemeen

Woningen 1 tot 20 : Elke woning is voorzien van een septische put van 2 000L

Woningen 1 tot 20 : Elke woning is voorzien van een regenwaterput van 5 000 L

Herbruik van de regenwaterput ontbreekt op de plannen. Bijkomend wordt de hemelwaterput ver in de tuin voorzien om het herbruik te kunnen realiseren.

De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een gemeenschappelijke infiltratievoorziening voor alle woningen. Deze heeft 1 overloop naar openbaar domein.

Blok C:

De voorziene septische put van 6 000L voldoet niet aan volgens de dimensionering van het aantal IE en dient vergroot te worden

Herbruik van de regenwaterput ontbreekt op de plannen

Woningen lot 21 – lot 28 en blok A en B

Rioleringsplan:

Algemeen

Woningen 21 tot 28 : Elke woning is voorzien van een septische put van 2000L

Woningen 21 tot 28 : Elke woning is voorzien van een regenwaterput van 5000 L

Herbruik van de regenwaterput ontbreekt op de plannen.

De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een gemeenschappelijke infiltratievoorziening voor alle woningen. Deze heeft 1 overloop naar openbaar domein.

Blok B1-B2-B3:

De voorziene septische put van 17 000L voldoet aan volgens de dimensionering van het aantal IE en dient vergroot te worden

Herbruik van de regenwaterput ontbreekt op de plannen.

Blok A:

De voorziene septische put van 30 000L voldoet aan volgens de dimensionering van het aantal IE en dient vergroot te worden

Herbruik van de regenwaterput ontbreekt op de plannen.

De overlopen van alle regenwaterputten zijn aangesloten op 1 gemeenschappelijke private infiltratievoorziening.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

De dimensionering is conform de GSVH

Optimalisatie van hemelwaterputten zou kunnen dmv sirioberekening, maar is niet verplicht.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

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

Volgende voorwaarden worden opgelegd

** De gemaakte opmerkingen dienen te worden aangepast in uitvoeringsdossier*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 7 januari 2026 onder ref. 5000117556:

...

Aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

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

Het volledige advies is terug te vinden op het omgevingsloket.

Reactie op dit advies:

Men voorziet een distributiecabine in het gebouw aan de steenweg. De nutvoorzieningen werden vergund bij de omgevingsaanleg van de nieuwe wegenis in het verkavelingsdossier.

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 12 december 2025 onder ref. 25144698:

Aansluitbaar Wyre mits goedkeuring offerte OMV_2024030450

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Een uitbreiding van het Wyre netwerk zal gebeuren mits de aanvrager zijn akkoord geeft op de offerte van het verkavelingsdossier (OMV_2024030450).

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 22 december 2025:

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

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com*
- * Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ANTWERPSESTEENWEG - ORCHIDEESTRAAT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 26 juni 2018). De locatie is volgens dit RUP gelegen in projectzone, verplichte voorbouwlijn en zone voor wonen: stedelijke functie.

De afwijkingen op het RUP werden behandeld bij de recente verkavelingsvergunning. Deze waren beperkt en vergunbaar conform artikel 4.4.1 §1 van de VCRO.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. OMV_2024030450 intern nr. 2024 SA 317/00 van 24 april 2025). De verkaveling bevat 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen. De aanvraag heeft betrekking op de volledige verkaveling. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de

stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een vergunde gemeenteweg. De woningen mogen pas in gebruik worden genomen zodra de omliggende wegenis inclusief het rioleringsstelsel volledig afgewerkt is.

5.5. Bescheiden woonaanbod

Een last bescheiden wonen werd reeds opgelegd in de verkaveling met dossiernummer OMV_2024030450 (202411).

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Loten 1 – 20

Voor deze eengezinswoning wordt per woning een regenwaterput van 5.000 l voorzien met een overloop naar een gemeenschappelijke wadi met een infiltratieoppervlakte van 182,92 m² en volume van 41930 m³.

Loten 21 – 28

Voor deze eengezinswoning wordt per woning een regenwaterput van 5.000 l voorzien met een overloop naar een gemeenschappelijke wadi (samen met gebouw A en B) met een infiltratieoppervlakte van 208,87 m² en volume van 48700 m³.

Gebouw A

Voor deze meergezinswoning wordt een hemelwaterput met een totale inhoud van 115.000 l voorzien. De overloop is voorzien naar de gemeenschappelijke wadi.

Gebouw B

Voor deze meergezinswoning wordt een hemelwaterput met een totale inhoud van 105.000 l voorzien. De overloop is voorzien naar de gemeenschappelijke wadi.

Gebouw C

Voor deze meergezinswoning wordt een hemelwaterput met een totale inhoud van 35.000 l voorzien. De overloop is voorzien naar een wadi met een volume van 6770 m³ en infiltratieoppervlakte van 25,95 m².

De bijgevoegde tabel voor het hemelwater toont aan dat men hiermee voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem 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

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

Waterkwaliteit

De lozing van het bemalingswater is een ingedeelde activiteit. De impact van deze lozing wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De lozing moet voldoen aan de

toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er worden geen bomen gerooid.

Stikstofdecreet

De aanvraag bevat een stikstofnota met volgende conclusie. Met behulp van de Impactscoretool werden de deposities berekend ter hoogte van Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H).

De impactscore van het voorgenomen project tijdens de aanlegfase (werfmachines + werfverkeer) bedraagt 0,041 % (vermesting) en 0,041 % (verzuring). Na de aanlegfase, tijdens de exploitatiefase (gemotoriseerd verkeer), bedraagt de impactscore 0,000 % (vermesting en verzuring).

De Impactscore t.h.v. SBZ blijft bijgevolg ruimschoots onder de drempelwaarde van 1 % van de KDW zoals voor verkeersgenererende projecten opgenomen in het stikstofdecreet.

Gezien ruim onder de bovenvermelde systemische risicodrempel van 1% van de KDW gebleven wordt (waaronder wetenschappelijk onderbouwd kan besloten worden dat een project geen betekenisvolle impact heeft mits uitvoering van de programmatorische aanpak stikstof met gegarandeerde daling in stikstofdepositie zoals voorzien in het stikstofdecreet), kan besloten worden dat het voorgenomen project geen betekenisvolle aantasting t.h.v. SBZ met zich meebrengt.

Lozing

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

Het bemalingswater wordt geloosd in de gemengde riolering.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 december 2025 tot en met 15 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 1 bezwaarschrift en 1 gebundeld bezwaarschrift (bestaande uit 2 bezwaarschriften) en ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Impact op de rust
2. Groene plaats zal grotendeels verdwijnen
3. Lange duur van de werf
4. Verkeersveiligheid
 - a. Onduidelijkheid ontsluiting: er staan op de plannen in- en uitrijbewegingen via de Hollenaarstraat. Dit is strijdig met de intentie om het autoverkeer via de Antwerpsesteenweg af te wikkelen. Onduidelijkheid in de architectuurnota over een extra toegang voor gebouw C.
 - b. Verzoek: strikte voorwaarde opleggen dat de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend via de Antwerpsesteenweg verloopt.
 - c. Werffase: verzoek om in de werffase te vermijden dat de Hollenaarstraat gebruikt zou worden voor bijkomend (zwaar) werfverkeer.
5. Mobiliteit
 - a. Reken- en datafouten: de Mobiliteitstoets hanteert in de tekst een capaciteit van 109 parkeerplaatsen, terwijl de administratieve bijlagen (Luik A) spreken over 139 plaatsen.
 - b. Wachtrijvorming: er is onvoldoende aangetoond hoe inrijdend verkeer op de site (vlak na de verkeerslichten) de doorstroming op de steenweg zal beïnvloeden.
 - c. Uitrijroute: Gezien de verplichte rijrichting naar rechts zullen bewoners die richting de R4 willen, genooddakt zijn elders te keren. Op het eerstvolgende kruispunt mag niet linksaf geslagen worden (richting een schoolomgeving). Het dossier verduidelijkt niet hoe dit zoekverkeer wordt opgevangen zonder de verkeersveiligheid in de nabijgelegen straten aan te tasten.
6. Gebouw A (visuele impact en schaal)
 - a. Privacy en aanblik
 - b. Voorstel om de vijfde bouwlaag weg te laten
 - c. Verplichting om bomen aan te planten

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

Er werden gelijkaardige bezwaarschriften ingediend bij de omgevingsvergunning voor de verkaveling (OMV_2024030450).

1. Rust

Het projectgebied is integraal gelegen binnen het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Antwerpsesteenweg-Orchideestraat' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 26 juni 2018). Dit RUP legt de bouwmogelijkheden op dit terrein vast. Het terrein ten noorden van de terreinen van Gidsen Sint-Lucia situeert zich binnen zone voor park. Het overige deel van het terrein is gelegen binnen zone voor wonen: stedelijke functie. Dit gebied is conform dit bestemmingsplan bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. De keuze om op deze site een woonproject mogelijk te maken werd reeds vastgelegd in het gemeentelijk RUP.

De conclusie voor zowel de verkavelingsaanvraag als van deze bouwaanvraag is dat het project zich voldoende inpast in de omgeving. Het terrein zal intensiever gebruikt worden dan op vandaag maar dat is onvermijdelijk als men het terrein invult conform het RUP.

2. Groen verdwijnt

Het projectgebied is integraal gelegen binnen het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Antwerpsesteenweg-Orchideestraat' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 26 juni 2018). Dit RUP legt eveneens een algemene groennorm op van 20 m² per woning. Voor een project met 28 eengezinswoningen en maximum 77 appartementen komt dit op een minimale oppervlakte openbaar park (exclusief brandweewegen en vereiste ruimte voor waterinfiltratie) van 2100 m². In het ontwerpvoorstel wordt een oppervlakte van 8841 m² overgedragen naar het openbaar domein, waarvan een oppervlakte van 4027 m² als natuurlijk groen wordt aangelegd (exclusief brandweewegen, verharding en infiltratiezones) – conform de nota. Het geplande openbaar park is bijgevolg voldoende groot conform het RUP.

3. Werf

Een bouwwerf brengt inderdaad een zekere overlast inzake geluid met zit mee, dit is echter onvermijdelijk bij een bouwproject. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. De milieuwetgeving en het politiereglement is hier in elk geval van toepassing.

4. Verkeersveiligheid

- a. Onduidelijkheid ontsluiting: de in- en uitrijbewegingen op de plannen zijn verkeersbewegingen voor de hulpdiensten. De hulpdiensten moeten in geval van nood kunnen in- en uitrijden via de Hollenaarstaat. Dit is dus niet bedoeld voor wagens en niet voor dagelijks gebruik.
De toegang voor bewoners van gebouw C in de nota van de architect gaat over een toegang voor autobestuurders te voet naar de ondergrondse parkeergarage ter hoogte van gebouw B. Deze toegang is noodzakelijk om de looplijnen voor de bewoners van gebouw C kort genoeg te houden.
- b. Verzoek: de aanleg van het nieuwe pad ter hoogte van de Hollenaarstraat laat geen wagens toe. Het pad is te smal voor wagens en er staat een paal bij de ingang aan de Hollenaarstraat.

- c. Werffase: Stad Gent maakte een charter werftransport op om te streven naar veilige schoolroute en een maximaal bereikbare, leefbare en veilige omgeving, ook wanneer er bouw- en wegenwerken zijn. Met dit charter probeert men de impact naar de woonbuurt zoveel mogelijk te beperken.

5. Mobiliteit

- a. Rekenfout: De aanvrager heeft hierop gereageerd. De rekenfout waar men op wijst is een typefout. Er werd effectief rekening gehouden met 109 plaatsen en geen 139.
- b. Wachtrijvorming: De aanvrager heeft ook op dit punt gereageerd met onderstaande bijkomende info. Tijdens een ochtendspitsuur zijn er ca. 12,5 voertuigen die naar de site gaan, of circa 1 voertuig per 5 minuten. Tijdens een avondspitsuur betreft het 22,6 voertuigen of circa 1 voertuig per 2,5 minuut. De afstand tussen het kruispunt met de Hollenaarstraat en de toegang tot de site is meer dan 100 m, hetgeen een opstelcapaciteit betekent van meer dan 18 voertuigen. De lage verkeersattractie van de site in combinatie met de ruime afstand tussen het kruispunt met de Hollenaarstraat en de toegang tot de site zorgt ervoor dat er geen enkel risico is op terugslag tot op het verkeerslichten geregeld kruispunt.
- c. Uitrijroute: Het verkeer richting de R4 kan op een rechtsgeldige manier keren via de bypass van de Antwerpsesteenweg. Hierdoor is er geen risico op zoekverkeer in de omliggende straten.

6. Gebouw A

- a. Privacy en aanblik
Het gebouw staat op minimaal 8 m van de rechterperceelsgrens. Het aanpalend rechter perceel bevat een handelspand met woonentiteiten op ruime afstand van de perceelsgrens. De woonentiteiten bevinden zich op ca. 30 m van de perceelsgrens. De impact qua inkijk aan deze zijde is dus beperkt. Tot slot staan er op de perceelsgrens ook bestaande bomen.
Bij de uitwerking van het gebouw richten de terrassen zich voornamelijk naar de kant van de steenweg en de eigen gezamenlijke private binnentuin en veel minder naar de zijkanten.
Het klopt dat dit een langwerpig volume is. Dergelijke langere volumes komen hier aan de steenweg her en der al voor. Gelet op de ligging aan deze brede steenweg zijn dergelijke breedtes van gebouwen niet ongewoon en stedenbouwkundig ook inpasbaar.
- b. Schrappen vijfde bouwlaag
Aan de zijde van de Antwerpsesteenweg laat het RUP een bouwhoogte van 5 bouwlagen toe, wat kan worden verantwoord vanuit het bereikbaarheidsprofiel en voorzieningenniveau die eigen zijn aan de ligging aan de steenweg en dit stedelijke knooppunt (Oude Bareel).

De bouwhoogte werd ook toegelaten in de recente verkavelingsvergunning (OMV_2024030450).

- c. Verplichting om bomen aan te planten
In het parkontwerp worden enkel loofbomen gepland. Het definitieve aanplantingsschema zal in samenspraak met de Groendienst worden bepaald. Wat betreft de private binnentuin staan er op de plannen enkele bomen in de binnentuin en ter hoogte van de infiltratiezone aan de oostkant, ter hoogte van de aanpalende percelen.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van de recente verkaveling 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.

Verharding voortuinstrook Antwerpsesteenweg

Tijdens de voorbespreking was het gebouw aan de Antwerpsesteenweg voorzien van doorzonappartementen. Dergelijke appartementen hebben het grote voordeel dat ze voor de hulpdiensten bereikbaar zijn van aan de voorkant. In het huidige ontwerp werd het gebouw aan de rechterkant gewijzigd en voorziet men per verdiep telkens twee appartementen achter elkaar. Door deze ingreep moeten de hulpdiensten een extra keerbeweging maken in de voortuinstrook.

Op zich gaat het maar over een beperkt deel (ca. 40 m²) extra verharding t.o.v. de voorbespreking en de vergunde verkaveling. Echter is het de ambitie om bij de heraanleg van de steenweg de brandweerweg uit de voortuin te halen en het gebouw bereikbaar te maken vanop de steenweg. Hierdoor kan de voortuin op termijn volwaardig groen ingevuld worden over de volledige breedte. Door de ingreep van twee appartementen achter elkaar te voorzien is deze ambitie niet langer haalbaar en zullen de hulpdiensten moeten kunnen op- en afrijden. Het gaat dus over veel meer dan louter de extra 40 m² verharding die moet voorzien worden. De ontharding van circa 300 m² van de brandweerweg in de voortuin is op lange termijn immers niet meer mogelijk.

Uit bovenstaande is het duidelijk dat twee appartementen achter elkaar gaan voorzien op de kop aan de rechterkant niet kan. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat per verdiep de twee appartementen op de hoek samengevoegd moeten worden tot één appartement. Indien men dit nog wenst te wijzigen zal men moeten werken met een nieuwe omgevingsvergunning.

Advies Team Stadsbouwmeester

Dit project kent reeds een lange historiek.

- Het project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer, op 11/02/2021, 26/01/2023 en 09/03/2023. Nadien was er verdere afstemming via bilateraal overleg tot een gunstig advies werd bekomen.
- Team Stadsbouwmeester gaf een gunstig advies op de verkavelingsaanvraag OMV_2024030450.

Conclusie:

Het kent reeds een lange historiek, en heel wat overlegmomenten met zowel de Kwaliteitskamer, Team Stadsbouwmeester als de stedelijke diensten. Er is uitdrukkelijke appreciatie voor het geleverde werk. Het stedenbouwkundig schema werd bekomen na een intensief traject met de verschillende stedelijke partners. De aandachtspunten en ontwerpogaves werden steeds ter harte werden genomen, onderzocht en kritisch bekeken. De aandachtspunten en ontwerpogaves werden ter harte werden genomen, onderzocht en kritisch bestudeerd. Het gebeurt vaak dat na het bekomen van een goede stedenbouwkundige figuur, geen tijd meer wordt voorzien voor het uitwerken van het architectuurontwerp in de grote zin van het woord. Zijnde, zowel op planmatig niveau, schakeling van functies, leefkwaliteit voor bewoners, leesbaarheid, en uiteindelijk ook verschijningsvorm. Team Stadsbouwmeester is enthousiast over de architectuur, architecturaal is een mooi geheel bekomen, met heldere ritmering, duidelijke lijnen en verfijnde detaillering op de gepaste plaatsen. We zijn van mening dat daar een mooi project zal staan.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

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, detailhandel en kantoor
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 16 wooneenheden met 1 slaapkamers, 35 wooneenheden met 2 slaapkamers, 44 wooneenheden met 3 slaapkamers, 322m² bvo kantoor en 290m² nho detailhandel.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 347 fietsparkeerplaatsen, waarvan 313 voor bewoners, 7 voor werknemers en 27 voor bezoekers. Daarnaast vraag het project parkeerrichtlijnen minimaal 113 en maximaal 263 autoparkeerplaatsen waarvan minimaal 76 en maximaal 190 voor bewoners, minimaal 10 en maximaal 14 voor werknemers en minimaal 27 en maximaal 59 voor bezoekers. Indien parkeerplaatsen niet individueel verkocht worden en dubbel gebruik mogelijk is kan de parkeervraag met minder parkeerplaatsen ook opgevangen worden. Het moment van verwachte hoogste parkeervraag van detailhandel en kantoor valt immers niet samen met het verwachte moment van verwachte hoogste parkeervraag van de woningen. Het drukste moment voor deze combinatie van de functies wonen, detailhandel en kantoor ligt volgens de tabel aanwezigheidspercentages uit de parkeerrichtlijnen stad Gent op een koopavond.

Het project voorziet:

- verspreid over 6 verschillende locaties op maaiveld 343 afgesloten en overdekte fietsparkeerplaatsen.

- verspreid over 3 verschillende locaties op maaiveld ook minimaal 32 niet afgesloten en overdekte fietsparkeerplaatsen. Er zijn 12 fietsparkeerplaatsen voorzien aan de straatzijde van gebouw A, 14 fietsparkeerplaatsen ten zuidwesten van gebouw B en minimaal 8 fietsparkeerplaatsen ten zuiden van gebouw C.
- 113 autoparkeerplaatsen in de kelderverdieping.

Hiermee voldoet het project in aantal fietsparkeerplaatsen dat noodzakelijk is voor bewoners, werknemers en bezoekers van het project. Rekening houdende met mogelijkheden voor dubbel gebruik van de autoparkeerplaatsen voldoet het project ook in het aantal autoparkeerplaatsen voor bewoners, werknemers en bezoekers van het project.

Het is hierbij wel cruciaal dat dubbel gebruik mogelijk is door individuele standplaatsen niet te verkopen of verhuren. Minimaal 21 autoparkeerplaatsen kunnen niet individueel verkocht worden om op het drukste moment de parkeervraag van werknemers van kantoor, werknemers van detailhandel en bezoekers van het project op te vangen. Uit de plannen blijkt dat men 20 autoparkeerplaatsen voor bezoekers voorziet. Dergelijk aantal volstaat enkel indien deze louter voor bezoekers ingezet worden en dus ook niet ingenomen worden voor werknemers van kantoren en detailhandel. Om dat te verhinderen kan een parkeerduurbepanking voor de bezoekersparkeerplaatsen ingesteld worden.

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

De lengte van de fietsparkeerplaatsen en breedte van het gangpad van de fietsparkeerplaatsen voor gebouw A voldoet niet aan de richtlijnen. Het is wenselijk dat er een verhardingsbreedte van 4m voorzien wordt tussen gevel en rand brandweerweg, om op die manier voldoende ruimte te garanderen voor het stallen van minimaal standaardfietsen. Deze breedte volstaat niet voor het stallen van buitenmaatse fietsen, maar deze vinden een alternatieve stalling naast gebouw B.

Aansluiting op openbaar domein

De aansluiting om openbaar domein laat een veilige uitwisseling van de verschillende modi toe. Om de brandweertoegankelijkheid te garanderen is wel het aanbrengen van de trottoiruitstulpingen (eventueel als groenvak), zoals gesuggereerd op plan, noodzakelijk.

Laden en lossen

Er is opstelplaats voor het laden en lossen voorzien zonder dat hierdoor inrijdend verkeer gehinderd wordt. De inrichting volstaat.

Besluit en Beoordeling

Aan verschillende voorwaarden die werden opgelegd in de verkavelingsaanvraag OMV_2024030450 werd gevolg gegeven in deze aanvraag.

Het project voldoet in aantal fietsparkeerplaatsen dat noodzakelijk is voor bewoners, werknemers en bezoekers van het project.

De inrichting van de auto- en fietsparkeerplaatsen voldoet grotendeels aan de richtlijnen. Enkel de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers aan de voorkant van Gebouw A hebben niet de correcte afmetingen om vlot stallen mogelijk te maken.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Warmtepompen:

Geluid

De technische installaties van de warmtepompen zullen enkel binnenin de commerciële units worden voorzien en hebben geen buitenunit op het dak. Er wordt geen geluidshinder verwacht. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Lucht

Er wordt een koelmiddel met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) gebruikt, namelijk koelmiddel R454B (1,75 kg per warmtepomp).

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

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 064413-011/PV/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Bemaling:

Algemeen

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

Bodem en grondwater

Geplande toestand

Met voorliggende aanvraag wordt de bemaling voor de aanleg van een parkeerkelder onder een nieuwbouwproject gelegen Hollenaarstraat -Antwerpsesteenweg te Gent aangevraagd. De bemaling wordt aangevraagd voor een netto opgepompt volume van max. 92818 m³ en een dagdebiet van max. 1008 m³ over een periode van 180 dagen. Het grondwaterpeil dient verlaagd te worden tot 5 m-mv.

Bemalingsconcept

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

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

De start en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2025114268) tenzij de aanleg en ontmanteling van de bemalingsinstallatie al gerapporteerd wordt door het erkende bemalingsbedrijf via het eDOV loket op de wijze zoals vastgelegd in art 5.53.6.1.2 van titel II van het VLAREM. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Zettingen

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

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:

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

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

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

Bodem/grondwaterverontreiniging

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

De aangepaste bemalingsnota bevat de screening van de decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling. Echter opnieuw werden niet alle gekende OVAM-dossiers meegenomen in de screening, met name OVAM-dossiers 102038 en 103474. Deze informatie van deze twee dossiers werden evenwel opgenomen in de voorgaande nota en kan gebruikt worden.

De bemaling heeft voor de meeste OVAM-dossiers geen onaanvaardbare verspreiding van de gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg met uitzondering van twee dossiers: OVAM-dossier 51122 en OVCAM-dossier 102038.

Bij OVAM-dossier 51122 blijkt een restverontreiniging in het grondwater met VOCL aanwezig te zijn. De aanvrager merkt hierbij op dat als deze restverontreiniging verplaatst in de richting van de bemaling deze terecht zal komen aan de overzijde van de Kouterbosstraat.

Met de screening van OVAM-dossier 102038 wordt vastgesteld dat er in 1 peilput PFAS gemeten werd.

Er worden geen maatregelen door de exploitant voorzien. Noch wordt de mogelijke verplaatsing effectief berekend. Er wordt in het geval van de VOCL-verontreiniging louter gespeculeerd dat als de verontreiniging zich verplaatst in de richting van de bemaling ze 'daar' terechtkomt. In het geval van de mogelijke aanwezigheid van PFAS wordt ervan uitgegaan dat omdat er slechts in 1 peilput PFAS werd vastgesteld en in de overige peilputten niet, er geen overschrijding van het indelingscriterium voor het bemalingswater zal zijn. Met betrekking tot de eventuele verplaatsing van de verontreiniging wordt amper iets nagegaan. Deze werkwijze is onaanvaardbaar. Een minimale vereiste is minstens monitoring van de verplaatsing van deze verontreinigingen.

De effectieve verspreiding van de verontreiniging (indien nog aanwezig) dient door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2 opgevolgd te worden in peilbuizen gelegen tussen de verontreinigingen en de bemaling. Indien nodig dienen maatregelen genomen te worden om te voorkomen dat de verontreiniging zich verplaatst tot op tussenliggende percelen van derden.

Conform het advies van de VMM worden volgende bijzondere voorwaarde opgenomen:

- Monitoring van de verplaatsing van de verontreiniging ter hoogte van Antwerpsesteenweg 879 (OVAM-dossier 51122) in min. één peilput gelegen tussen de verontreiniging en de bemaling, nabij de verontreiniging. Het grondwater in de peilput wordt geanalyseerd op VOCL min. bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks tot het einde van de bemaling. De resultaten van de analyses moeten opgevolgd worden door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2. Als blijkt dat de verontreiniging zich verplaatst richting de percelen van derden, dienen maatregelen genomen te worden ter voorkoming van verdere verspreiding, zoals retour, waterremmende wanden, tegenbemaling...

De resultaten van deze analyses en beoordeling door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2 dienen bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks bezorgd te worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

- Monitoring van de verplaatsing van de verontreiniging ter hoogte van Antwerpsesteenweg 871 (OVAM-dossier 102038) in min. één peilput gelegen tussen de verontreiniging en de bemaling, nabij de verontreiniging. Het grondwater in de peilput wordt geanalyseerd op PFAS min. bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks tot het einde van de bemaling. De resultaten van de analyses moeten opgevolgd worden door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2. Als blijkt dat de verontreiniging zich verplaatst richting de percelen van derden, dienen maatregelen genomen te worden ter voorkoming van verdere verspreiding, zoals retour, waterremmende wanden, tegenbemaling...

De resultaten van deze analyses en beoordeling door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2 dienen bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks bezorgd te worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

Bemalingscascade

Conform art. 5.53.6.1.3 van VLAREM II moet volgende bemalingscascade toegepast worden:

Stap 1: het beperken van het onttrokken volume bemalingswater door infiltratie/retour. Indien dit niet mogelijk is, moet dit gemotiveerd worden.

Stap 2: het gedeelte van het bemalingswater dat niet terug in de grond gebracht wordt, mag nuttig gebruikt worden indien de bemaling niet gelegen is 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.

Stap 3: voor het eventuele overige deel van het bemalingswater moet onderzocht worden of er kan geloosd worden in oppervlaktewater of de RWA.

Stap 4: lozing in de riolering (gemengd stelsel of DWA) moet vermeden worden en is niet toegestaan indien een RWA of oppervlaktewater bereikbaar is binnen een afstand van 200 m overheen openbaar domein.

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 als opmerking opgenomen.

Door de locatie is een retourbemaling of infiltratie niet mogelijk.

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 opgenomen als opmerking.

Stap 3 lozen op waterloop

In de buurt van de bemalingswerken is geen oppervlaktewater aanwezig.

Stap 4 lozen in riolering (gemengd)

Er wordt voorzien het bemalingswater te lozen op de openbare riolering.

Het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering bedraagt meer dan 10 m³/uur. Conform Vlarem II moet de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via: <https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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

Wateroverlast

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

Lozen bemalingswater

In het dossier wordt rubriek 3.8.1°a) (klasse 3) aangevraagd voor het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling met een duur van max. 180 dagen. 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

Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Fauna en flora

Het droogttrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. 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 rubriek wordt gunstig beoordeeld voor inrichting 20251002-0053:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) twee warmtepompen van elk 18 kW voor de verwarming van de commerciële units, gekoppeld aan een BEO-veld Nieuw	36 kW

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld voor inrichting 20250923-0063:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit Het betreft het lozen van het bemalingswater Nieuw	1008 m ³ /dag
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder onder een nieuwbouwproject. Nieuw	92818 m ³

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025114268 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen met parkeerkelder en 28 eengezinswoningen met bovengrondse fietsenstallingen rondom een centrale publieke groenruimte aan Joris Van Duffel en Urbanlink bvba (O.N.:0896226748) gelegen te Antwerpsesteenweg 793 en Hollenaarstraat , 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Bemaling bouwput en IIOA met inrichtingsnummer 20250923-0063 en 20251002-0053 beslist het college als volgt:

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld voor inrichting 20251002-0053:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) twee warmtepompen van elk 18 kW voor de verwarming van de commerciële units, gekoppeld aan een BEO-veld Nieuw	36 kW

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld voor inrichting 20250923-0063:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit Het betreft het lozen van het bemalingswater Nieuw	1008 m ³ /dag
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder onder een nieuwbouwproject. Nieuw	92818 m ³

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning voor de ingedeelde inrichting of activiteit met inrichtingsnummer 20251002-0053 kan verleend worden voor onbepaalde duur.

De bemaling met inrichtingsnummer 20250923-0063 wordt verleend voor een termijn van 180 dagen. 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 kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 17 december 2025, met kenmerk 064413-011/PV/2025) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 22 december 2025) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 12 december 2025, met kenmerk 25144698) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 7 januari 2026, met kenmerk 5000117556) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 19 december 2025, met kenmerk AD-25-1326) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 9 januari 2026, met kenmerk AV/411/2025/01984) moeten strikt nageleefd worden. Met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het uitsluiten van de aanpassingen van het openbaar domein ter hoogte van de inrit. De aanpassingen van het openbaar domein ter hoogte van de inrit worden met deze omgevingsaanvraag mee vergund.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM – Afdeling Operationeel Waterbeheer (advies van 18 februari 2026, met kenmerk OVL-05983-A) moeten strikt nageleefd worden.

Verharding voortuin

De extra keerbeweging op het eind van de brandweerweg in de voortuin wordt uit de vergunning gesloten.

Gebouw A – appartementen op de hoek

De twee appartementen die achter elkaar geschakeld zijn op de rechterkant van gebouw A worden telkens samengevoegd tot één appartement.

Het gaat om:

- Appartement 01.09 en 01.10
- Appartement 02.09 en 02.10
- Appartement 03.09 en 03.10

Ingebruikname woningen

De woningen mogen pas in gebruik worden genomen zodra de omliggende wegen inclusief het rioleringsstelsel volledig afgewerkt is.

Mobiliteit

- Om voldoende ruimte te garanderen voor het stallen van minimaal standaardfietsen aan de fietsenstalling voor gebouw A, wordt de verharding ter hoogte van de fietsenstalling tot tegen de brandweerweg voorzien.
- Om de brandweertoeankelijkheid te garanderen is het aanbrengen van de trottoiruitstulpingen (eventueel als groenvak) in de langsparkeerstrook van Antwerpsesteenweg, zoals gesuggereerd op plan, noodzakelijk. Voor deze aanpassingen dient een technisch dossier opgemaakt te worden in samenspraak met het Mobiliteitsbedrijf en de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

Private leidingen op openbaar domein

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Afwatering van inpandige en uitpandige terrassen

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

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

Openbare verlichting

Voor het eventueel tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor 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.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Niveau openbaar domein

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

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

Opendraaiende elementen over openbaar domein

Deuren, ramen en poorten op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Enige uitzondering hierop is de HS-cabine.

Scheiding openbaar/privé

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

Bermen

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

De privatieve brandweerweg in de voortuin t.h.v. blok A is tijdelijk van karakter. Deze dient onthardt te worden nadat de Antwerpsesteenweg wordt heraangelegd waarbij de brandweer dan over het fiets- en voetpad komt te rijden op het openbaar domein.

Privaat binnengebied tussen bouwblok A en B

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

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

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

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

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. 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 064413-011/PV/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

2. Bemaling:

- De start en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2025114268) tenzij de aanleg en ontmanteling van de bemalingsinstallatie al gerapporteerd wordt door het erkende bemalingsbedrijf via het eDOV loket op de wijze zoals vastgelegd in art 5.53.6.1.2 van titel II van het VLAREM.

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

* Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).

* Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.

* Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

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

- Monitoring van de verplaatsing van de verontreiniging ter hoogte van Antwerpsesteenweg 879 (OVAM-dossier 51122) in min. één peilput gelegen tussen de verontreiniging en de bemaling, nabij de verontreiniging. Het grondwater in de peilput wordt geanalyseerd op VOCl min. bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks tot het einde van de bemaling. De resultaten van de analyses moeten opgevolgd worden door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2. Als blijkt dat de verontreiniging zich verplaatst richting de percelen van derden, dienen maatregelen genomen te worden ter voorkoming van verdere verspreiding, zoals retour, waterremmende wanden, tegenbemaling...

De resultaten van deze analyses en beoordeling door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2 dienen bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks bezorgd te worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

- Monitoring van de verplaatsing van de verontreiniging ter hoogte van Antwerpsesteenweg 871 (OVAM-dossier 102038) in min. één peilput gelegen tussen de verontreiniging en de bemaling, nabij de verontreiniging. Het grondwater in de peilput wordt geanalyseerd op PFAS min. bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks tot het einde van de bemaling. De resultaten van de analyses moeten opgevolgd worden door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2. Als blijkt dat de verontreiniging zich verplaatst richting de percelen van derden, dienen maatregelen genomen te worden ter voorkoming van verdere verspreiding, zoals retour, waterremmende wanden, tegenbemaling...

De resultaten van deze analyses en beoordeling door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2 dienen bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks bezorgd te worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

- Het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering bedraagt meer dan 10 m³/uur. Conform Vlare II moet de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via:

<https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>.

- De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.
- Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. 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.

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:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

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

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

Mobiliteit

- De 20 autoparkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.
- Het is wenselijk dat een parkeerduurbepanking voor de bezoekersparkeerplaatsen ingesteld wordt.
- Het is wenselijk dat er oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.
- Het project moet ook voldoen aan de regelgeving van andere bestuursniveaus (federaal, regionaal). Aan de hand van de plannen is niet duidelijk of er laadinfrastructuur voor elke parkeerplaats kan voorzien worden conform de Vlaamse regelgeving: <https://www.vlaanderen.be/milieuvriendelijke-voertuigen/een-elektrische-wagen-laden/verplichtingen-voor-laadpunten-bij-parkings>
- Gezien de ligging aan de belangrijke invalswegen naar centrum van stad Gent, waar frequent openbaar vervoer rijdt, is een doordachte werfinrichting noodzakelijk. Gezien de ligging aan enerzijds een aanvullende fietsroute, met niet fietsvademecumconforme fietspaden en anderzijds een woonstraat waar fietsverkeer in gemengd verkeer rijdt, is een geschikte keuze van werfroutering ook cruciaal. Om moeilijkheden met werfverkeer en werfinrichting te voorkomen, neemt de bouwheer daarom voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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

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

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

Ondergrondse constructies

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

Overstromingsgebied

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

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

Warmtepompen

1. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.
2. De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Bemaling

1. 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>.

2. 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.

3. 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.

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

5. Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) 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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_02213 - OMV_2025114268 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen met parkeerkelder en 28 eengezinswoningen met bovengrondse fietsenstallingen rondom een centrale publieke groenruimte - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg en Hollenaarstraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025114268

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_1536_P_N_LOT32 A03_3E VERDIEPING.pdf	6MPBZIsNtLWASeQVSDhAnw==
BA_1536_D_N_LOT31 C01_DETAIL HSC.pdf	BgHXfay3I5D6Lw+VkgN64w==
BA_1536_D_N_LOT32 A01_DETAIL HSC.pdf	RG9c43FDgTRx12RtOkp0/w==
BA_1536_G_N_LOT01-20 01_VOORGEVEL LOT 1-20.pdf	na2ZZUu38WnbDdg2cZaiQw==
BA_1536_G_N_LOT01-20 02_ZIJEVEL LOT01.pdf	yf/vEBz4tIIJfKpzs3ZvLQ==
BA_1536_G_N_LOT01-20 03_ZIJEVEL LOT10.pdf	eUpd98gyPWHj0HOYM3gbNw==
BA_1536_G_N_LOT01-20 04_ZIJEVEL LOT11.pdf	J1Y0SHi/Wt/Flwpy9olssQ==
BA_1536_G_N_LOT01-20 05_ACHTERGEVEL LOT1-20.pdf	I9EO5B1DEK/GUNZP0aDSxQ==
BA_1536_G_N_LOT01-20 06_ACHTERGEVEL LOT29.pdf	z1jo3R1bR6avScMnw8fPyQ==
BA_1536_G_N_LOT21-28 01_VOORGEVEL.pdf	f39RraK7u7seG0JKUKjMUw==
BA_1536_G_N_LOT21-28 02_ZIJEVEL LOT28.pdf	Cb+4776T3L7v4t/nPY5FmA==
BA_1536_G_N_LOT21-28 03_ACHTERGEVEL.pdf	K02TOOvJqBp15/jUlxKYgA==
BA_1536_G_N_LOT31 C01_VOORGEVEL.pdf	q3G2OibeOOBG9FP5qz0xjQ==
BA_1536_G_N_LOT31 C02_RECHTERGEVEL.pdf	dqOcXF3vogBQMANHAJ9AEw==
BA_1536_G_N_LOT31 C03_ACHTERGEVEL.pdf	/BXLOEjZMcnj/PZHeO2bAg==
BA_1536_G_N_LOT31 C04_LINKERGEVEL.pdf	1qpb26WP71vzzgnvImYgOQ==
BA_1536_G_N_LOT32 A01_VOORGEVEL.pdf	bw2MBAoGJPpj+2ieNGRM3g==
BA_1536_G_N_LOT32 A02_RECHTERGEVEL.pdf	11jhz6ATVF+q+wYVjtAaJw==
BA_1536_G_N_LOT32 A03_ACHTERGEVEL.pdf	+7o+6haL7pauUtl8OeOU9A==
BA_1536_G_N_LOT32 A04_LINKERGEVEL.pdf	QgVytRm3etjEgVRZ/Aea5A==
BA_1536_G_N_LOT32 B01_VOORGEVEL.pdf	4rBh/JKXvXY8VsZJWlZDHg==
BA_1536_G_N_LOT32 B02_RECHTERGEVEL.pdf	rrb7TmGXTAEBPys0oMf3mQ==
BA_1536_G_N_LOT32 B03_ACHTERGEVEL.pdf	WMt/Q4qLBallEh/PjguQFg==

BA_1536_G_N_LOT32 B04_LINKERGEVEL.pdf	y31noajOhpT9sWXYWOX0Dw==
BA_1536_I_B_BESTAANDE TOESTAND.pdf	Z0nEAqBB3VDELCnZ4Pcjsw==
BA_1536_I_N_01_INPLANTING.pdf	CaekdQtFR8P4JbDusrPHQQ==
BA_1536_L_B_LEGENDE BESTAANDE TOESTAND.pdf	LRnnW9yF9owq6AMTuNyT/Q==
BA_1536_L_N_01_Legende.pdf	2xt/pst+D80MMWuOxSqfOg==
BA_1536_P_N_LOT01-20 00_GELIJKVLOERS.pdf	zICe8HSgtyVLBej/mSI4XQ==
BA_1536_P_N_LOT01-20 01_01E VERDIEPING.pdf	R8k1E7DwjqTdj551kuoqZw==
BA_1536_P_N_LOT01-20 02_02E VERDIEPING.pdf	zf/fu2rH2sP0ctW/JUzwRA==
BA_1536_P_N_LOT01-20 03_DAKENPLAN.pdf	8kpkvDWKXuTu3bnUd7YXFQ==
BA_1536_P_N_LOT01-20 B1_FUNDERING.pdf	kITX4/Exfsy/mJZ08Nd1Xg==
BA_1536_P_N_LOT21-28 00_GELIJKVLOERS.pdf	YF1AheKYL6PGK33xbWkipQ==
BA_1536_P_N_LOT21-28 01_01E VERDIEPING.pdf	7JqXZ55xNdyOofUIUGp0Lg==
BA_1536_P_N_LOT21-28 02_02E VERDIEPING.pdf	ubJ2P0/lnDIDxojDDAE7Wg==
BA_1536_P_N_LOT21-28 03_DAKENPLAN.pdf	4ucRgv4oRNhxfUHqBcDZRw==
BA_1536_P_N_LOT21-28 B1_FUNDERING.pdf	fCGO/YF19kXLOFwrJCuk0A==
BA_1536_P_N_LOT31 C00_GELIJKVLOERS.pdf	q58xM30gGI+0sWvLWYkGHA==
BA_1536_P_N_LOT31 C01_1E VERDIEPING.pdf	TCnwlPJmr3Gm1TmGlaNCnA==
BA_1536_P_N_LOT31 C02_2E VERDIEPING.pdf	La42eX4jvEXx9Yp6jyCkvA==
BA_1536_P_N_LOT31 C03_DAKENPLAN.pdf	9CVFJ8W1yfHHphG53hSR/A==
BA_1536_P_N_LOT31 CB1_FUNDERING.pdf	zuWPVnKLAOTM8iWRJtcOyA==
BA_1536_P_N_LOT32 00_GELIJKVLOERS TOTAAL.pdf	SRFA5gPgqRL8Fp/j1+B46Q==
BA_1536_P_N_LOT32 A00_GELIJKVLOERS.pdf	AD8WIQR9auDulTpHXa3ZFg==
BA_1536_P_N_LOT32 A01_1E VERDIEPING.pdf	+zs19XPmmZVHoqVowznZLw==
BA_1536_P_N_LOT32 A02_2E VERDIEPING.pdf	Nq55u/AtFUTkWhe7Wrt6Fw==
BA_1536_P_N_LOT32 A04_4E VERDIEPING.pdf	A0PNGxSG+RohQ2IxsV7cw==
BA_1536_P_N_LOT32 A05_DAKENPLAN.pdf	xXmKqIOPiK0ZXpcAkK+0KA==
BA_1536_P_N_LOT32 AB1_KELDER.pdf	cD2iBRrkR1XQzoxUFg3yUA==
BA_1536_P_N_LOT32 B00_GELIJKVLOERS.pdf	w7KdDvY4LFXWlpbW8DBY1g==

BA_1536_P_N_LOT32 B01_1E VERDIEPING.pdf	E15qIPct1nZk1BR2PnmFRg==
BA_1536_P_N_LOT32 B02_2E VERDIEPING.pdf	ad+Nji6ZJo7ntEzqqi49Ag==
BA_1536_P_N_LOT32 B03_DAKENPLAN.pdf	9x0FVvq0GBaSO1INXSc3Q==
BA_1536_P_N_LOT32 B1_KELDER TOTAAL.pdf	Uqeh3Ba9KKeUxlvTzE1Lew==
BA_1536_P_N_LOT32 BB1_KELDER.pdf	WSImevKYrhf3HDd8E2CYTw==
BA_1536_S_N_LOT01-20 01_SNEDE A.pdf	m/0k+laLW1rHHVvU0kIFbA==
BA_1536_S_N_LOT01-20 02_SNEDE B.pdf	qUvZpx9bm6btRr+5P22FEA==
BA_1536_S_N_LOT01-20 03_SNEDE C1.pdf	o66VC/Tm/TqYwoFdzL47+Q==
BA_1536_S_N_LOT01-20 04_SNEDE C2.pdf	UiJv0qbrBYInhviL9w7oHQ==
BA_1536_S_N_LOT21-28 01_SNEDE C.pdf	w1fW0R0N5/X7LdyglmoQNg==
BA_1536_S_N_LOT21-28 02_SNEDE B.pdf	Zmquntb/SFgJfP1Ky3IKcQ==
BA_1536_S_N_LOT21-28 03_SNEDE A.pdf	933uYUCtuhGkLtnnVgDigw==
BA_1536_S_N_LOT31 C01_SNEDE A.pdf	154/1ZAXRPIhr7/3cpHu7w==
BA_1536_S_N_LOT31 C01_SNEDE B.pdf	QIK2mXFlww1/TJsfsQ5n9w==
BA_1536_S_N_LOT32 A01_SNEDE A.pdf	fl/NoqYcTgW3ZWR2N+ydeQ==
BA_1536_S_N_LOT32 A02_SNEDE B.pdf	I/X5ZMBRFR3GyWXbX6NoUQ==
BA_1536_S_N_LOT32 B01_SNEDE A.pdf	be00ELkABVcun+Y+smKZlg==
BA_1536_S_N_LOT32 B02_SNEDE B.pdf	tiOksK2aF6CBIHaFmLOtAA==
BA_1536_S_N_LOT32 B03_SNEDE C1-C2.pdf	1U9Da394aBQOU3EjnlRJQ==
BA_1536_T_BN_01_TERREINSNEDE 1.pdf	R+c1cECoavQEjLFZ7E8Xng==
BA_1536_T_N_02_STRAATZICHT 1 - ANTWERPSESTEENWEG.pdf	pjf4cvJIY/Hh0k0HhD3RKw==
BA_1536_T_N_03_STRAATZICHT 2 - PARKWEG NOORD.pdf	mBbl6AQKYyp06l6bfJB3VA==
BA_1536_T_N_04_STRAATZICHT 3 - PARKWEG ZUID.pdf	GM29BLPaEOPBUMNDwLjsPw==
BA_1536_T_N_05_STRAATZICHT 4 - PARKWEG ZUID.pdf	ONtLpnjoEcApQWXvEFNOYg==
BA_1536_T_N_06_STRAATZICHT 5 - HOLLENAARSTRAAT.pdf	Q/TFZWlzyRFPpJg0QG6gIg==