



2026_CBS_02215 OMV_2024071714 K - aanvraag omgevingsvergunning voor (1) het slopen van de bestaande bebouwing mits behoud van het waardevolle hoekgebouw (kantoorgebouw Lalemant) en het rooien van 4 bomen (2) het nieuw bouwen van 1 handel/horeca gelegenheid, 31 woonunits en 2 ondergrondse parkeergarages (3) het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot 4 kantoorruimtes + 8 woonunits (4) het verplaatsen van een HS-cabine en (5) het nieuw aanleggen van openbaar domein tussen de Doornzelestraat en het achterliggende park alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling ikv de bouwwerken - met openbaar onderzoek - Doornzelestraat en Stapelplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd mits aanpassing in besloten vergadering van 26 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteuw, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

LAFAUT INVEST NV met als contactadres Wielewaaistraat 20, 8740 Pittem heeft een aanvraag (OMV_2024071714) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juli 2025.

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

- Onderwerp: (1) het slopen van de bestaande bebouwing mits behoud van het waardevolle hoekgebouw (kantoorgebouw Lalemant) en het rooien van 4 bomen (2) het nieuw bouwen van 1 handel/horeca gelegenheid, 31 woonunits en 2 ondergrondse parkeergarages (3) het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot 4 kantoorruimtes + 8 woonunits (4) het verplaatsen van een HS-cabine en (5) het nieuw aanleggen van openbaar domein tussen de Doornzelestraat en het achterliggende park alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling ivk de bouwwerken
- Adres: Doornzelestraat 69, 71, Stapelplein 28 en 28A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 2741Z4, 2741X4, 2741Y4, 2743E2, 2743D2, 2744Y en 2744A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 oktober 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 januari 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

De projectzone is gelegen tussen de Doornzelestraat en de Grenensteeg met een hoekgebouw langs het Stapelplein. Het project is gelegen in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham. De omgeving wordt gekenmerkt als residentieel met enerzijds 3 bouwlagen onder een hellend dak als schaal en anderzijds 4 bouwlagen met teruggetrokken 4^{de} bouwlaag onder een plat dak als kenmerkende schaal. De projectzone grenst achteraan eveneens aan het project Meyvaert en Dok-Noord. Het project Meyvaert beoogt het realiseren van een gemengd project met woningen, appartementen en kantoorruimtes met ondergrondse parkeergarage. Hierbij wordt ook een private collectieve groenzone, openbare groenzone en weginfrastructuur ontwikkeld. Binnen het project van Meyvaert wordt de aanleg van nieuw openbaar domein beoogd in de vorm van een weg voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten, die de Atlantastraat met het Stapelplein verbindt, en een openbaar park. Dit openbaar park sluit aan bij het over te dragen deel openbaar domein voor parkzone voorzien achter gebouw A van deze aanvraag. Het publieke park kan gezien worden als groene verbinding tussen zowel de nieuwe bouwvolumes als de aangrenzende ontwikkelingen en ruimere omgeving van Dok Noord. Momenteel is het project 'Meyvaert' in uitvoering. Dok-Noord is een gemengd programma met wonen en voornamelijk handel, diensten en wat ReCa. Dit project is reeds opgeleverd. Dok-Noord heeft een openbare groenzone centraal in het bouwblok waarop onder andere het project Meyvaert op zal aantakken met een netwerk van trage wegenis.

Projectzone beslaat een totale oppervlakte van 486,7m². Langs de linkerkant van het project bevindt er zich een zone ingericht als parking met enkele bomen. Deze zone is quasi volledig verhard. Vanaf deze parking tot aan het Stapelplein is er bebouwing die volledig ingericht is als kantoorruimte.

Het pand op de hoek van de Doornzelestraat en het Stapelplein is opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133086>). Het betreft een monumentaal kantoorgebouw in Euvillesteen, daterend uit het begin van de 20ste eeuw, vier bouwlagen hoog en vormgegeven als hoekcomplex. De opname in de inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het gebouw.

Bouwhistorisch onderzoek toont aan dat de site drie belangrijke verbouwingcampagnes heeft gekend tussen 1921 en 1961, met onder meer een verhoging van de gevel, uitbreiding langs Doornzelestraat en Stapelplein, en interne aanpassingen zoals de inbreng van een lift. In 1983 was er een grote uitbreiding met de bouw van het pand linkse gebouwdeel in een historiserende stijl.

Het hoekgebouw fungeert als een markant baken in het straatbeeld. De gevel bezit een uitgesproken architecturale kwaliteit door de neoclassicistische detaillering (fronton, kroonlijst, hekwerk). Oorspronkelijk was de gevel niet geschilderd en had het een zichtbare afwerking in Euville-steen of simili-pierre. Intern is de oorspronkelijke kern van 1921 grotendeels afleesbaar en bewaard gebleven.

De erfgoedwaarde van het hoekgebouw komt dan ook tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk;
- De volumetrie
- De hoofdstructuur: dragende muren en vloeren (houten roosteringen, moer- en kinderbalken), dragende keldergewelven en de trappartij
- De indeling: kenmerkende plattegrond met centrale traphal;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de hoofdstructuur en indeling.
- Authentieke vaste interieurelementen waaronder eventueel de stucwerkplafonds (achter de valse plafonds).

Het gedeelte pand grenzend aan de parking, heeft een beeldbepalende waarde in het straatbeeld van de Doornzelestraat, maar is niet representatief voor de periode waarin het werd gerealiseerd. Het gebouw is volledig uitgevoerd in betonstructuur en bezit geen erfgoedwaarde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat volgende handelingen:

- (1) het slopen van de bestaande bebouwing mits behoud van het waardevolle hoekgebouw (kantoorgebouw Lalemant) en het rooien van 4 bomen
- (2) het nieuw bouwen van 1 handel/horeca gelegenheid, 31 woonunits en 2 ondergrondse parkeergarages
- (3) het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot 4 kantoorruimtes + 8 woonunits
- (4) het verplaatsen van een HS-cabine en
- (5) het nieuw aanleggen van openbaar domein tussen de Doornzelestraat en het achterliggende park

(1) Sloop bestaande bebouwing + rooien boom

Het gebouwdeel links, tussen de parking en het hoekgebouw, tussen de Doornzelestraat, en de Grenensteeg wordt gesloopt (hoofdgebouw + bijgebouw). Bij het hoekgebouw wordt de bestaande technische optopping gesloopt.

Langs de Doornzelestraat wordt het gebouw van 18,8m breedte, 17,94m diepte en kroonlijsthoogte van 14,8m gesloopt.

Langs de Grenensteeg worden garageboxen gesloopt die 18,8m breed zijn met een diepte van 6,15m. De garageboxen zijn één bouwlaag met maximale hoogte van 2,59m, gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

Op de huidige parking bevindt zich nog een bestaande hoogspanningscabine die ook gesloopt wordt.

Bijkomend omvat de aanvraag het rooien van 4 bomen (soort: plataan) op de bestaande parking. Er wordt gevraagd de bomen te mogen rooien in functie van het oprichten van het nieuwe project.

(2) het nieuw bouwen van 1 handel/horeca gelegenheid, 31 woonunits en 2 ondergrondse parkeergarages en (3) het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot 4 kantoorruimtes + 8 woonunits

Gebouw A — Volume

Langs de Doornzelestraat wordt links een nieuw gebouw ingeplant dat aansluit op de bestaande bebouwing. De geplande footprint bedraagt 331m². Langs straatzijde krijgt het nieuwe gebouw een breedte van 19,25m. Over een breedte van 9m ten opzichte van de linkse perceelsgrens, bedraagt de bouwdiepte 15,2m. over een breedte van de daaropvolgende 9,2m komt de totale bouwdiepte op 19,25m. Ten opzichte van de nieuwe rechtse perceelsgrens wordt 1m teruggesprongen waardoor op de perceelsgrens de bouwdiepte opnieuw 15,2m bedraagt. Er worden 4 volwaardige bouwlagen voorzien, afgewerkt met een afgeknot hellend dak. De 4de bouwlaag heeft een beperkte diepte van 15,2m. De kroonlijst hoogte komt te liggen op 15,15m ten opzichte van het trottoirpeil. De nokhoogte ligt op 18,25m ten opzichte van het trottoirpeil. Het profiel langs de perceelsgrens wijzigt zo dat er een verhoging is ter hoogte van het dakvolume. Langs de straatzijde wordt de scheidingsmuur 2,05m hoger, startend vanaf de kroonlijst. Ter hoogte van het plat dak van het aanpalende pand bedraagt het verschil 2,75m. Dit wordt aangehouden tot de achterste dakhelling.

Gebouw B — Volume

Het volume van gebouw B is in grondplan opgevat als een U-vorm. Hierbij zijn de straatgevels 20m breed langs de Doornzelestraat en 20,2m langs de Grenensteeg. Het volume heeft langs de rechtse perceelsgrens een bouwdiepte van 11,3m. vanaf de gevel langs het nieuw park bedraagt de bouwdiepte centraal 12,3m. Ten opzichte van de Grenensteeg wordt de bouwdiepte 12,2m. Deze bouwdiepte wordt aangehouden voor de verdiepingen. De kroonlijsthoogte komt voor beide gebouwdelen te liggen op 14,8m ten opzichte van het trottoirpeil. De nokhoogte bedraagt 17,8m ten opzichte van het trottoirpeil. Voor het nieuwe volume moeten er geen wijzigingen gebracht worden aan de scheidingsmuren.

Gebouw C — Volume

Het bestaande gebouw wordt gerenoveerd waarbij er voornamelijk interne werken voorzien worden. Bijkomend wordt het bestaande platte dak vervangen door een hellend dak. De kroonlijsthoogte blijft ongewijzigd. De nieuwe nokhoogte komt te liggen op 19,15m, gemeten ten opzichte van het trottoirpeil. Het dak heeft het karakteristieke element van een

mansardedak typologie waarbij de nok afgevlakt is met een plat dak gedeelte. De hellingen zijn echter wel doorlopend in 1 vlak zonder knik. Langs straatzijde is de hellingsgraad circa 49,6°. Langs de achterzijde van het gebouw is de nieuwe hellingsgraad 75°. Het plat dak gedeelte wordt afgewerkt met groendak en PV-panelen.

PROGRAMMA

Er worden 39 woningen voorzien in het gehele project, verdeeld over 3 gebouwdelen. De totale gemiddelde netto-vloeroppervlakte bedraagt 86,5m².

Gebouw A — Programma

Het programma van gebouw A bestaat volledig uit woonentiteiten. Er worden in 4 1-slaapkamer appartementen voorzien, 5 units met 2 slaapkamers en 3 keer wordt er een entiteit met 3 slaapkamers voorzien.

Gebouw B — Programma

Gebouw B heeft 19 entiteiten voorzien. Hiervan wordt er 1 keer een 1-slaapkamer entiteit voorzien. 10 appartementen worden van 2 slaapkamers voorzien en 8 woonentiteiten van 3-slaapkamers worden ingericht in het project. De gelijkvloerse verdieping wordt een casco-ruimte voorzien met bestemming ReCa. De reca heeft een publiek toegankelijke zone van 120,8m².

Gebouw C — Programma

Het kantoorgebouw wordt zo ingericht dat langs de Doornzelestraat de inkom voorzien wordt met centrale circulatiezone. Links en rechts wordt er op de gelijkvloerse en eerste verdieping kantoorruimte voorzien. De kantoorruimten hebben volgende oppervlakten:

- Kantoor 0.1: 95,26m²
- Kantoor 0.2: 83,5m²
- Kantoor 1.1: 95,26m²
- Kantoor 1.2: 144,43m²

Verdieping twee, drie en vier (dakverdieping) worden ingericht met appartementen. Er worden 8 appartementen ingericht in totaal. Hiervan worden er 4 1-slaapkamerappartementen voorzien en 4 2-slaapkamerappartementen.

PARKEREN

Gebouw A — Parkeren

Er worden voor dit gebouwdeel 2 ondergrondse bouwlagen ingericht. Deze hebben een footprint van 19,2m breedte en komen tot een perceelsdiepte van 21,15. De ondergrondse bouwlagen worden ingericht als parking. De -2 wordt ingericht met 3 autoparkeerplaatsen die bereikbaar zijn met een autolift. De verdieping -1 wordt ingericht met tellerlokalen, afvalberging, 2 bergingen, septische put, regenwaterput en afgesloten fietsstallplaatsen. Deze zijn bereikbaar via een brede luie trap met fietsgoten links en rechts.

Gebouw B — Parkeren

Het gebouw wordt voorzien van 2 ondergrondse bouwlagen. De footprint hiervan is 19,8m breedte op 32,75m diepte. De verdiepingen -1 en -2 zijn ingericht met 14 parkeerplaatsen, aantal bergingen en een regenwaterput. Deze ondergrondse laag is bereikbaar via een autolift die bereikbaar is vanaf de Doornzelestraat. De fietsstallingen voor gebouw B worden ingericht op de gelijkvloerse verdieping, verdeeld over 3 zones. In totaal worden 65 fietsstallplaatsen voor

de gewone fiets voorzien en 6 fietsstalplaatsen voor buitenmaatse fietsen. Langs de nieuwe toekomstige gemeenteweg worden ook nog 6 fietsnietjes voorzien om fietsen te stallen voor bezoekers.

Gebouw C — Parkeren

Er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien in de zone van gebouw C. Er wordt wel een fietsenstalling voorzien voor 30 gewone fietsen en 3 buitenmaatse fietsen. Deze fietsenstalling bevindt zich langs de Grenensteeg.

Bijkomend bevat de aanvraag fietsstalplaatsen voor 6 fietsen langs de helling die toegang verleent voor gebouw B. Deze stalplaatsen worden voorzien op de graszone langs die helling. Er wordt hiervoor geen verharding voorzien.

RIOLERING

Gebouw A — Riolering

Er wordt een hemelwaterput voorzien in de kelderconstructie van 35.475l. De volledige hemelwaterafvoer van gebouw A wordt hierop aangesloten. Er wordt een infiltratievoorziening voorzien in de tuinzone achteraan het perceel. De infiltratievoorziening is een bovengrondse wadi van 6m², overeenstemmend met een buffercapaciteit van 1.800l. Er wordt een septische put van 10.000 liter voorzien. De aansluiting met het openbare rioleringsnet gebeurt gescheiden ter hoogte van de Doornzelestraat.

Gebouw B — Riolering

Er wordt een hemelwaterput voorzien in de kelderconstructie van 85.000l. De volledige hemelwaterafvoer van gebouw B wordt hierop aangesloten. Er wordt een infiltratievoorziening voorzien langs de nieuwe gemeenteweg nabij de Grenensteeg. De infiltratievoorziening is een bovengrondse wadi van 16m², overeenstemmend met een buffercapaciteit van 4.800l. Er wordt een septische put van 20.000 liter voorzien. De aansluiting met het openbare rioleringsnet gebeurt gescheiden ter hoogte van de Doornzelestraat.

Gebouw C — Riolering

Er worden 2 hemelwaterputten gestoken van 20.000l, in totaal 40.000l. De volledige hemelwaterafvoer van gebouw C wordt hierop aangesloten. Er wordt geen infiltratievoorziening voorzien. Er wordt een septische put van 10.000 liter voorzien. De aansluiting met het openbare rioleringsnet gebeurt gescheiden ter hoogte van de Doornzelestraat.

GEVELUITZICHT

Geveluitzicht gebouw A

De gevels worden afgewerkt met metselwerk in wit/grijs kleurstelling. De plint wordt uitgevoerd in zichtbeton en heeft een hoogte van 50cm. Ter hoogte van de vloerplaten wordt een horizontale gevellint ingewerkt in de gevel in grijs zichtbeton, net zoals de kroonlijst. Het schrijnwerk wordt voorzien in groene kleurstelling. De gevels worden voorzien met raamopeningen die gebaseerd zijn op een verticale geleiding. De achtergevel heeft wat grotere raamopeningen, doch met een verticaliteit.

Het dak wordt dan afgewerkt met zinken panelen. Deze materialisatie wordt voorzien op de voor-, zij- en achtergevels van het nieuwbouwproject.

Geveluitzicht gebouw B

Het principe van opbouw is hetzelfde als van gebouw A. De gevels worden afgewerkt met metselwerk in wit/grijs kleurstelling. De plint wordt uitgevoerd in zichtbeton en heeft een hoogte van 50cm. Hierbij is er nog wel het verschil dat ter hoogte van de Grenensteeg en langs de nieuwe doorgang de plint afgewerkt wordt over de gehele hoogte van het gelijkvloers in zichtbeton. Ter hoogte van de vloerplaten wordt een horizontaal gevellint ingewerkt in de gevel in grijs zichtbeton, net zoals de kroonlijst. Het schrijnwerk wordt voorzien in groene kleurstelling.

De raamgeleding in straatgevel is opgebouwd vanuit een afleesbare verticaliteit. Langs de pleinkant is er gekozen voor een horizontale geleding met grote brede raamopeningen. Het dak wordt dan afgewerkt met zinken panelen. Deze materialisatie wordt voorzien op de voor-, zij- en achtergevels van het nieuwbouwproject.

Geveluitzicht gebouw C

De gevels van het erfgoedpand worden gerestaureerd. Hierbij worden bestaande natuurstenen elementen grondig gekuist. Het pleisterwerk wordt vernieuwd met pleister in witte kleurstand. Het schrijnwerk wordt overwegend vervangen volgens bestaande verdeling en profilering. De ramen worden in hout uitgevoerd en afgewerkt in witte kleurstelling. De toegangsdeuren in groene kleurstelling zijn bestaande te behouden elementen. De toegang van de hoogspanningscabine wordt hieronder verder omschreven. Het staalwerk wordt grondig gekuist en krijgt een zwarte uitstraling. Het dak wordt afgewerkt in zink. Voor valbeveiliging aan opengaande ramen worden glazen balustrades voorzien. Voor de nieuwe dakterrassen worden balustrades voorzien met metalen spijltjes in inox.

(4) Hoogspanningscabine

In het C-gebouw wordt een nieuwe hoogspanningscabine in pandig voorzien met een toegang langs het Stapelplein. De hoogspanningscabine wordt gepositioneerd langs de rechtse perceelsgrens. Dit was in bestaande toestand een garage waarin een kleinere electriciteitscabine reeds aanwezig was. De cabine heeft een oppervlakte van 17,8m² met een breedte van 3,2m en diepte van 5m rechts en 5,46m links. De gevelopening wordt voorzien van een nieuw stalen poortgeheel voorzien met houten opzetstukken. Het bestaande groene schrijnwerk wordt hierbij deels hergebruikt.

(5) Openbaar domein

Rooilijnen

Langs de Doornzelestraat wordt een nieuwe gemeenteweg voorzien in het bouwproject 'Lalement' tussen nieuwe voorziene bebouwing. Deze gemeenteweg maakt verbinding met achtergelegen project 'Meyvaert' richting 'Dok-Noord' en de Grenensteeg. De nieuwe weg wordt 5m breed. De nieuwe westelijke rooilijn loopt van de Doornzelestraat recht tot achteraan het huidige perceel over een diepte van 35,62m, waar deze rooilijn aansluit op een bestaande rooilijn. De oostelijke rooilijn loopt vanaf de Doornzelestraat tot een diepte van 32,62m waarna een hoek van 90° wordt gemaakt richting stapelplein over een afstand van 4,32m. Hierbij sluit de nieuwe rooilijn aan op een bestaande rooilijn. De oppervlakte van de nieuwe weg bedraagt 190,5m².

Achteraan de projectzone, tussen de westelijke aansluiting en de oostelijke aansluiting - met de bestaande rooilijn – is een bestaande getrapte rooilijn gelegen die met deze aanvraag wordt opgeheven. Rechts van deze getrapte rooilijn wordt op het rooilijnplan een zone aangeduid als privaat terrein. Deze zone, aansluitend aan de Grenensteeg is reeds beslist om overgedragen te

worden aan stad Gent bij de beslissing van OMV_2022032718. De zone van de Grenensteeg is momenteel nog een privaat perceel met het oog op over te dragen na de geplande werken en aanleg van de wegenissen.

De bestaande rooilijn langs de Doornzelestraat blijft ongewijzigd. De nieuwe gemeenteweg wordt aangelegd als extra verbinding die aansluit op een in het Ruimtelijk Uitvoeringsplan gevestigde rooilijn aan de Doornzelestraat.

Inrichting gemeenteweg

Het project voorziet de realisatie van wegenis- en rioleringswerken. Het doel van de nieuwe gemeenteweg is het voorzien van een wandel- en fietspad. Op dienstverkeer na is het de bedoeling dat de wegenis verkeersvrij is van gemotoriseerd verkeer. De nieuwe weg zal ineens ook dienstdoen als (onderdeel van) de brandweg.

De weg wordt zo ingericht dat een strook van 2,5m breedte aangelegd wordt met geveegde betonverharding. Hiernaast wordt een strook grindgazon voorzien van 1,5m breedte in functie van de brandweg. Deze zones wordt afgeboord met een boordsteen. Langs de geplande gebouwen wordt op privaat domein een onderhoudspad in steenslag voorzien. Met een boordsteen type ID1 wordt de grens tussen privaat en publiek duidelijk gemaakt.

Verder wordt op openbaar domein een betonstrook van 3,51m ingericht die verbinding maakt met de nieuwe gemeenteweg en de trappen langs de gevel van gebouw B.

Langs de nieuwe gemeenteweg worden 2 verlichtingspalen geplaatst in het park langs de nieuwe gemeenteweg, buiten de rooilijn. Voor het overige worden voor de nieuwe gemeenteweg geen bijkomende inrichtingselementen in deze aanvraag bijgevoegd.

Bijkomend openbaar domein: parkzone

Aan de westkant van de nieuwe gemeenteweg wordt een nieuwe parkzone aangelegd. Deze groene ruimte van 430,5 m² heeft een L-vorm en sluit aan op de toekomstige parken in de omgeving, waaronder die van 'Meyvaert' en 'Dok-Noord'. Zo ontstaat er een aaneengesloten geheel van publiek groen.

Rond gebouw A worden nieuwe perceelsgrenzen gelegd. Rechts en achteraan loopt de nieuwe grens 25,17 m diep vanaf de Doornzelestraat, en draait daarna in een hoek van 90° naar links over een breedte van 19,19 m. Hiermee wordt het private domein van gebouw A gescheiden van het openbaar gebied dat toekomstig achtergelegen parkzone wordt. Tegen de perceelsgrens wordt op privaat terrein een omheining geplaatst.

Inrichting parkzone

De aanleg van het park is voorwerp van deze aanvraag. De parkzone wordt maximaal groen aangelegd. De detaillering van de beplanting en inrichting wordt verder besproken met de Groendienst bij het opmaken van het technisch dossier. Het is de bedoeling om de inrichting van deze groenzone af te stemmen op het achterliggende park van de Meyvaert site.

Bushalte

Voor het project in de Doornzelestraat is momenteel een bushalte gepositioneerd ter hoogte van gebouw B. Vanwege de nieuwe inrit naar de autolift van gebouw B is het noodzakelijk om de bushalte te verschuiven. Deze aanvraag bevat bijgevolg het verplaatsen van deze bushalte. Deze wordt enkele meters opgeschoven richting het Stapelplein zodat er een afstand

ge vrijwaard blijft van 2,25m ten opzichte van de nieuwe inrit. Hiervoor moeten 2 à 3 parkeerplaatsen op het openbaar domein gesupprimeerd worden. Voor de nieuwe bushalte wordt het voetpad ook heraangelegd conform een principe ontwerp van vervoersmaatschappij De Lijn.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De exploitant maakt bij de aanvraag gebruik van twee inrichtingen: één voor de aanlegfase van de ondergrondse constructies welke gepaard gaat met een bronbemaling en lozing van bemalingswater (inrichtingsnummer 20250707-0009) en één voor de exploitatiefase (inrichtingsnummer 20250627-0046) van warmtepompen.

Voor de aanleg van de ondergrondse constructies dient het grondwater tot ca. 6,6 m-mv (kelder blok A), 7,9 m-mv (liften blok A) en 6,8 m-mv (kelder blok B), 8,1 m-mv (liften blok B) verlaagd te worden gedurende 8 maanden.

De grondwaterverlaging wordt gerealiseerd met dieptebronnen in een semi-hydraulisch gesloten bouwkuip (gevormd door het plaatsen van wanden tot -13,5 mTAW).

De bemaling werd begroot met een numeriek grondwatermodel. Uit de simulaties volgt dat het bemalingsdebiet tussen 45 en 17 m³/u varieert. Na 8 maanden bemalen wordt er in totaal 101 000 m³ grondwater opgepompt.

De site is gelegen binnen een kernzone met VOCL-verontreiniging, wat maakt dat het opgepompte water hoogstwaarschijnlijk gezuiverd zal dienen te worden. Rubriek 3.8 wordt mee aangevraagd voor de lozing van het bemalingswater.

Ter controle van de geloosde debieten en waterkwaliteit, wordt een debietmeter voorzien per bouwput. Achter de debietmeter wordt een staalnamekraantje voorzien om een staalname van het water mogelijk te maken.

Voor de verwarming/koeling van de gebouwen worden 5 warmtepompen (4,45 kW), type lucht-water geïnstalleerd (1 warmtepomp voor de horecaruimte in gebouw B + 4 warmtepompen voor de kantoorruimtes in het gebouw C).

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20250627-0046: Warmtepompen

16.3.2° a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | 1x warmtepomp voor horecaruimte (1x 4,45KW) + 4x warmtepomp voor kantoren (4x 4,45Kw) | klasse 3 | Nieuw | 22,25 kW

Inrichtingsnummer 20250707-0009: Tijdelijke bemaling

3.8.1° b) | Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m³ per dag, afkomstig van andere bemaling dan vermeld in 1° a) | Lozing van potentieel verontreinigd bemalingswater. Indien de (verhoogde) lozingsnormen overschreden worden, zal een tijdelijke waterzuivering ingeschakeld worden om de vergunde lozingsnormen steeds te respecteren. | klasse 2 | Nieuw | 1 080 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 | De bemalingsduur is voorzien voor max. 8 maanden (240 dagen). Het opgepompte volume van het bemalingswater werd berekend met behulp van een numeriek grondwatermodel en bedraagt ca. 101 000 m³ na 8 maanden bemalen. Het maximaal debiet bedraagt 45 m³/u bij opstart van de bemaling. | klasse 2 | Nieuw | 101000 m³

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Artikel: 4.2.9.1 §3

Omschrijving: Lozing van bemalingswater

Motivatie: Er worden verhoogde lozingsnormen aangevraagd om het bemalingswater via RWA in het Handelsdok te mogen lozen.

Voorstel: De aangevraagde verhoogde lozingsnorm voor lozing op oppervlaktewater:

- Arseen: 50 µg/l (10 x indelingscriterium)
- Koper: 500 µg/l (10 x indelingscriterium)
- Nikkel: 300 µg/l (10 x indelingscriterium)
- 1,2-Dichlooretheen, totaal: 100 µg/l (10 x indelingscriterium)
- Tetrachlooretheen (PER): 100 µg/l (10 x indelingscriterium)
- Vinylchloride: 1 µg/l (Standaardprocedure BSP)
- Minerale olie: 500 µg/l (Standaardprocedure BSP)

Artikel: 5.53.6.1.3. §3

Omschrijving: Nuttig hergebruik van bemalingswater

Motivatie: Op het perceel geldende beperkende maatregelen met betrekking tot het grondwater. Dit maakt hergebruik in principe niet mogelijk. Er wordt echter een afwijking op deze regel gevraagd om het gezuiverde bemalingswater eventueel wel te mogen hergebruiken om de te behouden bomen op de projectsite indien nodig te kunnen bevloeien.

Voorstel: In afwijking op dit artikel kan het opgepompte grondwater na zuivering wel gebruikt worden om de te behouden bomen op de site te bevloeien.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/11/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het heraanleggen van het rijweggedeelte van de parking gelegen langs de doornzelestraat te gent, eigendom van lalement.. (2007/760)

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen (IIOA) gekend voor het betrokken goed.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Deze aanvraag werd op 10 juli 2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 15 oktober 2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard. Op 28 november 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van het ongunstig advies van dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. De opmerkingen hadden betrekking op de intekening van de rooilijnen. Het rooilijnplan van projectinhoudversie 3 had een rooilijn aanduiding waarbij de perceelgrenzen rooilijnen werden waardoor ook de openbare parkzone als 'gemeenteweg' zou ontwikkeld worden. Het leggen van de rooilijn is bedoeld voor het begrenzen van een

gemeenteweg, hierbij hoort een openbare parkzone niet in gevat te zijn. Een parkzone kan een perceel zijn als eigendom van de stad dat als openbaar domein aangelegd wordt. Deze wijzigingen werden doorgevoerd. De nieuwe projectinhoudversie is tegemoetgekomen aan deze opmerkingen. Dit wijzigingsverzoek werd aanvaard.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen niet tegemoet aan de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en brengen een mogelijke schending van de rechten van derden met zich mee als ze niet opnieuw aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Een tweede openbaar onderzoek is dus vereist. Dit brengt een termijnverlenging van 60 dagen met zich mee.

Op 6 januari 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van het ongunstig advies van Farys. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd het dossier aangepast en aangevuld, met opmerkingen van Farys. Dit wijzigingsverzoek werd aanvaard en de hiermee samenhangende projectinhoudversie is de finale versie van deze omgevingsvergunningsbeslissing.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 23 maart 2021. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van **Farys** afgeleverd op 26 november 2025 onder ref. AD-25-1125. Naar aanleiding van dit negatief advies werd een nieuwe PIV ingediend waarna nieuw advies werd gevraagd en gegeven.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 20 januari 2026 onder ref. : AD-25-1125
– 2de advies

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

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

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de gevraagde werken binnen deze adviesaanvraag.

Ons advies is gunstig.

Riolering

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

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:

- Nieuwbouw gebouw A: nieuw aan te vragen rioolaansluiting
- Sloop/nieuwbouw gebouw B: herbruik bestaande aansluiting
- Verbouwing gebouw C: herbruik bestaande aansluiting
- aansluiting per lot op de bestaande riolering
- Doornzelestraat in de straat ligt een gemengd stelsel.
- Stapelplein: in de straat ligt een gemengd stelsel met lozing in Dok

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

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

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft de bouwaanvraag van 3 gebouwen: zijnde gebouw A in Doornzelestraat, gebouw B in Doornzelestraat en gebouw C op de hoek van de Doornzelestraat/Stapelplen

Advies op de bouwaanvraag van de gebouwen

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Rioleringsplan:

Algemeen

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

Op plan bestaande toestand ontbreken de bestaande aansluitingen van bestaand gebouw op de openbare riolering. Zijn de aansluitingen niet gekend of zijn er geen aansluitingen?

Bijkomend advies: bestaande aansluitingen zijn nog steeds niet vermeld. Ook niet de riolering die gekend is bij Farys: zie uittreksel

Plan geplande toestand rioleringen/inplantingsplan:

Op de doorsnede zijn wel bodempeil en maaiveldpeil vermeld. Volgende gegevens ontbreken nog steeds

- lengte van de wadi op bodemniveau
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- helling talud

Algemeen: geen afmetingen is geen controle. Gelieve steeds duidelijk alle afmetingen op de plannen te vermelden!

Aanduiding van de snedes van de wadi ontbreken op grondplannen.

Snede AA is voor de wadi van gebouw A, veronderstellen we

Snede HH is voor de wadi van gebouw B veronderstellen we

Volgens deze doorsnede ligt de wadi deels onder een fietshelling: onderhoud van deze wadi lijkt zeer moeilijk realiseerbaar. Kan dit anders opgelost worden?

Gebouw A:

Het nieuwe gebouw wordt voorzien thv bestaande parking. Op plan bestaande toestand ontbreekt de riolering van deze parking. De riolering dia 400 mm is aangesloten op de bestaande riolering in de straat: zie uittreksel

Voor uitvoering van gebouw A dient deze riolering uitgebroken te worden op basis van een aan te leveren technisch dossier. Er dient een inspectieput te worden voorzien in de parkzone in openbare domein op de leiding degelijk af te dichten. Dit technisch dossier dient voor de start van de werken aangeleverd te worden aan Farys voor goedkeuring.

Inzake de nieuwe aansluiting voor DWA-stelsel in de Doornzelestraat zal deze voorzien worden door de ontwikkelaar gelijktijdig met de uitbraak werken van de bestaande riolering tot in de Doornzelestraat.

Bij de nieuwe plannen wordt wel een RWA-aansluiting voorzien. Volgens Het BVVR moeten DWA-huisaansluitputje en RWA-huisaansluitputje maximaal 0.60 m van elkaar worden voorzien. Gelieve dit aan te passen op plannen voor aanbesteding en uitvoering

Gebouw B:

Het nieuwe gebouw wordt voorzien thv bestaand gebouw en bestaande omgevingsaanleg. Op plan bestaande toestand ontbreekt de riolering van deze parking. De riolering dia 400 mm is aangesloten op de bestaande riolering in de straat. (zie uittreksel)

Voor uitvoering van gebouw B dient deze riolering uitgebroken te worden op basis van een aan te leveren technisch dossier. Er dient een inspectieput te worden voorzien in de parkzone in openbare domein op de leiding degelijk af te dichten. Dit technisch dossier dient voor de start van de werken aangeleverd te worden aan Farys voor goedkeuring.

Inzake de nieuwe aansluiting voor DWA-stelsel in de Doornzelestraat zal deze voorzien worden door de ontwikkelaar gelijktijdig met de uitbraak werken van de bestaande riolering tot in de Doornzelestraat.

Bij de nieuwe plannen wordt wel een RWA-aansluiting voorzien. Volgens Het BVVR moeten DWA-huisaansluitputje en RWA-huisaansluitputje maximaal 0.60 m van elkaar worden voorzien. Gelieve dit aan te passen op plannen voor aanbesteding en uitvoering

Gebouw C:

Voor dit gebouw zullen de bestaande aansluiting herbruikt worden. Hierbij wordt tot aan de perceelsgrens een gescheiden stelsel voorzien. Voor de aansluiting op de riolering wordt aangesloten met 2 putjes op de bestaande leiding.

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Er zijn geen grondwaterpeilmetingen toegevoegd aan dossier. Bijgevolg mag de maximale diepte van de infiltratievoorziening van maaiveldpeil tot bodempeil 0.50 m bedragen.

Infiltratie:

Er zijn geen infiltratiemetingen toegevoegd aan dossier. Het is onduidelijk of de grond wel goed kan infiltreren. Bijkomend worden de infiltratievoorzieningen voorzien ter hoogte van gronden die volledig verhard zijn. Dus de staat van de ondergrond is niet gekend.

Volgens par 8.5 in de nota is de ondergrond lemig en waterremmend, waardoor infiltratie beperkt zal zijn.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

De dimensionering van de hemelwaterputten, het voorzien herbruik is conform het GSVH inzake hemelwater.

Sirioberekening:

Gezien enkel voldaan is aan GSVH is een sirioberekening niet noodzakelijk daar een overloop van private regenwaterstelsel voorzien naar de openbare riolering.

Advies op toekomstig openbaar domein

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

Plan bestaande toestand

Onder de toegangswegen van de bestaande parking zijn riolering dia 400 gelegen die aansluiten op de openbare riolering in de straat. Deze dienen duidelijk op plan vermeld te worden. Volgens een mail zou dit aangepast worden met bovengrondse elementen. Deze ontbreken in dossier.

Bijkomend advies: bestaande aansluitingen zijn nog steeds niet vermeld. Ook niet de riolering die gekend is bij Farys: zie uittreksel

Plan met wegenisontwerp:

Op het wegenisontwerp zijn groenstroken, fietspaden/voetpaden en/of verhardingen aangeduid. Op het wegenisontwerp is duidelijk welke verhardingen er worden aangelegd (waterdoorlatende?). Er dient een afwateringsplan te worden opgemaakt met aanduiding naar waar deze wegenis zal afwateren de groenzone. De groenzone naast de wegenis dient te worden voorzien van een glooiing voor de opvang van dit water. Dit dient ook te worden aangeduide op dwarsprofiel van de wegenis.

Rioleringsplan:

Algemeen

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

Voor de aansluiting van de gebouwen in de Doornzelestraat verwijzen we naar bovenstaande bemerkingen.

Op plan ontbreekt de opbraak van de bestaande riolering. Ter hoogte van de grens openbaar / privaat dienen op de bestaande riolering inspectieputten te worden voorzien zodat de bestaande riolering correct wordt afgesloten. De inspectieputten worden best voorzien in de bestaande parkeerzones in de straat.

Volgens een mail d.d. 10.12.2025 zou volgende gegevens aangevuld worden op plan "de bestaande riolering wordt uitgedoken en er een inspectieput in de parkzone voorzien zal worden."

Behouden onze vergissing ontbreekt dit nog steeds op plan.

Voor de uitbraak van de bestaande riolering als de aanleg van nieuw openbaar domein dient de een technisch dossier te worden opgemaakt.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

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

Niet alle opmerkingen zijn verwerkt in een aangepast versie van dossier. vooral de opmerkingen inzake toekomstig openbaar domein en afdichten van bestaande riolering zijn onvoldoende opgenomen in dossier.

Voor de start van de gebouwen zal een technisch dossier moeten worden overgemaakt aan DBWB en aan Farys.

Inzake de aanvragen van de gebouwen:

- de maximale afstand tussen DWA-huisaansluitputje en RWA-huisaansluitputje van gebouw bedraagt 0.60 m. dit dient te worden aangepast op de plannen.*
- De maximale diepte van een nieuwe aansluiting is afhankelijk van ligging van riolering en nutsleidingen in de straat. Echter is deze meestal beperkt tot maximaal -0.80 m tov maaiveldpeil.*
- Nieuwe aansluitingen dienen door de ontwikkelaar te worden voorzien samen met technisch dossier voor de omgevingsaanleg, Technisch dossier is in te dienen voor de start van de gebouwen*

Inzake het toekomstig en bestaand openbaar domein zal een technisch dossier moeten worden overgemaakt:

- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*

- Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.
- Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen. Gelieve een aangepast dossier over te maken voor de start van de werken.

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,
- ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),
- werfverslagen/ proefverslagen,
- camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

Tijdens de uitvoering van de werken:

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

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

- As-builtonplannen
- PV van voorlopige oplevering
- Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 december 2025 onder ref. 063935-004/MLE/2025:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, de voorwaarden opgenomen in het brandpreventieverslag 063935-003/MLE/2025 horende bij de originele aanvraag 2024071714 (PIV3) blijven van toepassing.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 november 2025 onder ref. 063935-003/MLE/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- * De wand tussen de fietsentrap en de inkomhal van gebouw A moet een volle wand (R) EI60 zijn.
- * Het conflict van de deur aan het trappenhuis en de horecaruimte op het gelijkvloers van gebouw B moet opgelost worden.
- * De overdekte buitenruimte tussen beide bouwdelen van gebouw B is een evacuatiweg. De glazen wanden van de horecaruimte die op deze ruimte uitgeven moeten EI60 zijn en de deuren (deur van de horecaruimte en deur van fietsenstalling B1) die op deze ruimte uitgeven zijn zelfsluitende brandwerende deuren EI1 30.
- * De brandwerende deuren aan appartementen van gebouw C op de verdiepingen +02, +03 en +04 mogen brandwerende deuren EI1 30 zijn i.p.v. EI1 60.
- * Er moeten maatregelen getroffen worden zodat kan voldaan worden aan de horizontale vlamoverslag tussen de inkom van gebouw A en de ingang naar de fietstrap.

** De afstand tussen de tegenoverstaande gevelopeningen van de fietsenstalling en kantoorruimte 0.1 in gebouw C is minder dan 8m. Ofwel worden te openingen verschoven zodat er geen loodrecht confrontatie is, ofwel wordt de beglazing aan de kantoorruimte 0.1 recht als vaste ramen E 60 voorzien.*

** Er moeten maatregelen getroffen worden zodat kan voldaan worden aan de horizontale vlamoverslag tussen de inkom van gebouw C en de kantoorruimte 0.1.*

** De beplanting op het groendak moet voldoen aan de 45° regel binnen de 3m tov open geveldelen.*

** De wand tussen de inkom en de trappenhal op het gelijkvloers van gebouw A moet een volle wand EI60 zijn.*

** De wand tussen de inkom en de trappenhal op het gelijkvloers van gebouw B moet een volle wand EI60 zijn.*

** De deur naar vluchtweg C.2 in de kelder van gebouw C moet verplaatst worden zodat kan voldaan worden aan de voorwaarde van de verbinding van een compartiment over een evacuatiweg naar de trappenhal.*

** De brandwerende deuren aan de trappenhal van gebouw C op de verdiepingen +02, +03 en +04 mogen zelfsluitende deuren EI1 30 zijn i.p.v. EI1 60.*

** De technische lokalen (tellerlokaal water en tellerlokaal elektriciteit) in de kelder van gebouw C die uitgeven op de bergingen moeten een zelfsluitende brandwerende deur EI1 60 hebben i.p.v. EI1 30.*

** Het nieuw technisch lokaal van proximus/telenet in de kelder van gebouw C kan niet rechtstreeks uitkomen op de trappenhal, dit moet via een sas.*

** De wand tussen het technisch lokaal en de inkomhal op het gelijkvloers van gebouw B moet een volle wand EI60 zijn.*

** Indien er een afvallokaal in de horeca-ruimte voorzien wordt, moet deze correct gecompartmenteerd worden.*

** Elk archieflokaal moet afgesloten worden met een brandwerende, (bij brand) zelfsluitende deur EI1 30.*

** Alle brandwerende deuren van lokalen (bergingen, afvallokaal en technische lokalen) die uitgeven op de parking moeten zelfsluitende brandwerende deuren EI1 60 zijn i.p.v. EI1 30.*

** Let op: Voor het verwijderen van de elektrische voertuigen na een brand zijn er bijkomende maatregelen nodig aan de autolift.*

** De inrichting en exploitatie van de horecaruimte moet voldoen aan de de Politieverordening op publiek toegankelijke inrichtingen.*

** In de kelder op -01 van gebouw A en C moeten de nodige blusmiddelen (snelblusser en haspel) voorzien worden*

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 3 november 2025 onder ref.

5000113073:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

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

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

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens

zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

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

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

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

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Patrimonium en overdracht:

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

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 6 november 2025 onder ref. JMS 665959:

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 mailbox van de subarea*

** 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

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 15 oktober 2025:
Netuitbreiding nodig:

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

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:
Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

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

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

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

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

Aanpassingswerken | wyre

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

Voorwaardelijk gunstig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn afgeleverd op 4 december 2025:

Als ik de schets goed interpreteer, wordt een verhoogd perron voorzien van 12,5 m lang. Gezien het perron vlak na het zebrapad ligt, impliceert dit dat een bus bij het halteren op het zebrapad zal staan. Ik merk echter dat er nog ruimte is tussen de inrit naar de ondergrondse parking en de huidig ingetekende boordsteen. Het verhoogde perrondeel kan m.i. voldoende verlengd worden, ik meet 25m tussen inrit en zebrapad. Een aanpassing van het ontwerpplan is dus noodzakelijk. Dit plan wordt best ingetekend volgens de principetekening van toegankelijke haltes, zodoende een goede beoordeling te kunnen maken.

Geen tijdig advies van **Adviesverleners voor Ivago**. De adviesvraag is verstuurd op 15 oktober 2025. Op 12 januari 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 7 november 2025 onder ref. KAGA/OVA/BG/125651/53724. Het advies en maatregelen worden verwerkt onder de Omgevingstoets - Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten .

Voorwaardelijk gunstig advies van **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)** afgeleverd op 3 december 2025 onder ref. OVL-05913-A. Het advies en maatregelen worden verwerkt onder de Omgevingstoets - Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ACEC' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 6 april 2006). De locatie is volgens dit RUP gelegen in gemengde zone (Z7).

De aanvraag is **niet** volledig in overeenstemming met de voorschriften.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP 134 ACEC) gelden voor de gemengde zone (Z7) specifieke stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op bouwhoogte, dakvorm en helling. In de algemene stedenbouwkundige voorschriften staat dat de kroonlijsthoogte kleiner of gelijk moet zijn aan de kroonlijsthoogte die op het bestemmingsplan is aangeduid. Daarnaast moet er minimaal twee bouwlagen worden voorzien. De nokhoogte mag niet hoger zijn dan zes meter boven de kroonlijsthoogte. Voor de dakvorm geldt dat deze vrij is, maar er moet een integratie zijn met het naastgelegen pand. Tot slot bepaalt het RUP dat de helling van het dak maximaal vijftig graden mag bedragen. Deze bepalingen zijn opgenomen in de algemene voorschriften die van toepassing zijn op alle zones binnen het plangebied (p. 24 van het RUP). Het project wijkt op twee punten af van deze voorschriften. De beschrijvende nota bevat een gemotiveerde vraag tot afwijking op basis van artikel 4.4.1 VCRO.

Ten eerste wordt een afwijking gevraagd op de **maximale kroonlijsthoogte** bepaald volgens de algemene stedenbouwkundige voorschriften. Voor deze zone is de maximale kroonlijsthoogte vastgelegd op 14m. De nieuwbouwwolumes (Gebouw A en Gebouw B) worden afgestemd op de kroonlijsthoogte van het bestaande Lalemant-gebouw om een architecturale eenheid te creëren. Het Lalemant-gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 14,65 meter, gemeten vanaf het voetpad op de hoek van de Doornzelestraat en het Stapelplein, en stijgt door het afhellende straatprofiel tot 15,26 meter. Gebouw B krijgt een kroonlijsthoogte van 15,05 meter en Gebouw A een kroonlijsthoogte van 15,26 meter. De hogere kroonlijst wordt vormelijk opgelost door een geaccentueerde kroonlijst die tevens dienstdoet als borstwering voor inpandige terrassen, waardoor de visuele impact beperkt blijft.

Daarnaast wordt een afwijking gevraagd op **de maximale dakhelling**. Voor het achterste dakvlak van Gebouw C wordt een helling van 75° voorzien, terwijl het RUP een maximale helling van 50° voorschrijft volgens de algemene bebouwingsvoorschriften. Deze afwijking wordt gemotiveerd door de context van het aanpalende gebouw, dat zelf een volwaardige dakverdieping heeft en daardoor een hogere kroonlijst kent.

Andere bepalingen uit het RUP, zoals de bestemming van de gemengde zone (handel, wonen, kantoren en bedrijvigheid als hoofdbestemming, met nevenbestemmingen zoals diensten, horeca, parking en cultuur), de verplichting om gebouwen langs het Stapelplein en de

Doornzelestraat op de rooilijn te bouwen, en het maximum bebouwingspercentage van 100%, worden door het project gerespecteerd. Ook de mogelijkheid om ondergrondse autostaanplaatsen te voorzien, mits integratie in de omgeving en niet in zones voor openbaar groen, is conform de voorschriften.

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

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op een afwijkende kroonlijsthoogte en maximale dakhelling.

De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

De voorziene kroonlijsthoogte maakt aansluiting met het erfgoedpand op de hoek. Deze aansluiting is een logisch gegeven om zo een zuiver straatbeeld te bewaren en de historische schaal te benadrukken van de nabije omgeving. Deze afwijking op de kroonlijsthoogte is beperkt, heeft ook geen negatieve impact op lichtbelemmering of vergroot enig risico op inkijk met negatieve gevolgen op privacy.

De afwijkende dakhelling kan verantwoord worden gezien dit enkel over een achterste dakvlak gaat wat de ruimtelijke en visuele impact beperkt. Het voorzien van een wat steilere dakhelling dan het RUP voorschrijft is aanvaardbaar aangezien er zo wordt ingezet op een nuttige invulling van de dakverdieping zonder dat dit noemenswaardige negatieve impact heeft op de nabije omgeving.

Er kan bijgevolg positief beoordeeld worden voor het toestaan van afwijkingen op vernoemde artikels van het RUP.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 29 april 2025 met referentienummer ID:33079 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project situeert zich in een afstroomgebied in beheer van de Vlaamse Waterweg. 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.

Het terrein is momenteel verhard.

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:

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het stelsel kan aansluiten op een gescheiden openbaar stelsel (details zie advies Farys).

Verharding

Het merendeel van de verharding kan natuurlijk infiltreren.

GEBOUW A - Het groendak op een gedeelte van het dak van de ondergrondse parking watert af naar volle grond. Er mag geen wateroverlast gecreëerd worden voor eigen en/of omliggende projecten. De omgevingsaanleg moet afgestemd worden (waterminnende flora) op dit gegeven.

GEBOUW B – verharding fietsstelling watert af naar een infiltratievoorziening.
Groendak (50 l/m²) op dak kelderverdieping: 49,1 m² watert af naar infiltratievoorziening.

Hemelwaterput en groendak

AFWATERING GEBOUW A

hellend dak: 127,4m² naar hemelwaterput (HWP)

plat dak: 133,1m² naar HWP

terrassen: 70,2m² naar HWP

totaal: 330,7m²

HWP: 35 475 liter (vereist 33070 liter)

Hergebruik: 10 appartementen (sanitair, dienstkraan voor wasmachine, buitenkraan) (vereist aansluiting 7 appartementen)

Groendak (50 l/m²) op dak kelderverdieping: 71,5 m² watert af in volle grond

AFWATERING GEBOUW B

hellende dak: 251,2m² naar HWP

plat dak: 281,5m² naar HWP

terrassen: 89,0m² naar HWP

luifel: 34,6m² naar HWP

totaal: 656,3m²

HWP: 85000 liter (vereist 65630 liter)

Hergebruik: 19 appartementen (sanitair, dienstkraan voor wasmachine, buitenkraan) (vereist aansluiting 13 appartementen)

Groendak (50 l/m²) op dak kelderverdieping: 49,1 m² watert af naar infiltratievoorziening.

AFWATERING GEBOUW C

hellend dak: 127,4m² naar HWP

plat dak: 168,0m² naar HWP

terrassen: 40,9m² naar HWP

luifel (groendak 50 l/m²): 29,5m² naar HWP

totaal: 351,1m²

HWP: 40000 liter (vereist 35110 liter)

Hergebruik: 8 appartementen (sanitair, dienstkraan voor wasmachine, buitenkraan) en 4 kantoorgebouwen (conform normenkader Gent gerekend met 16 personen) (sanitair, buitenkraan) (vereist aansluiting 8 appartementen).

De dimensionering van de hemelwaterputten, het voorziene hergebruik en de aanleg van groendaken is conform het ABR en de GSV inzake hemelwater.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorzieningen zijn bovengronds (infiltratiekom).

GEBOUW A

De overloop van de hemelwaterput mondt uit in een infiltratiekom van 1800 liter en 6 m² infiltratieoppervlakte. (vereist 1013 liter, 2,45 m²). De voorziening kan overlopen naar de openbare riolering.

GEBOUW B

De overloop van de hemelwaterput en de verharding van de fietshelling, alsook de overloop van het groendak op het dak van de ondergrondse verdieping mondt uit in een infiltratiekom van 4800 liter en 16 m² infiltratieoppervlakte. (vereist 4393 liter, 10,65 m²). De voorziening kan overlopen naar de openbare riolering.

GEBOUW C

Er is geen aanleg van een infiltratievoorziening deze is dan ook niet noodzakelijk.

De infiltratievoorzieningen zijn correct gedimensioneerd volgens de GSV inzake hemelwater.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande wordt toegepast.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

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

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.

Waterkwaliteit

De lozing van het grondwater is een ingedeelde activiteit. De impact 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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project ligt niet in de nabije omgeving van een waterloop.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/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.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Het nieuwe openbaar groen draagt bij aan de uitbouw van de groenstructuur voor de wijk met een hoge groennood. Door de ontharding van een deel van de site levert het project een bijdrage aan de realisatie van een klimaatrobuuste omgeving.

Voor de realisatie van het project worden 4 bomen gerooid. De overige 8 bestaande bomen worden behouden. Alle nodige maatregelen voor duurzaam behoud worden in het technisch dossier opgenomen. De noodzakelijke boombeschermingsmaatregelen zijn al beschreven in de Boom Effect Analyse (BEA). Ook eventuele noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen moeten opgenomen worden in het technisch dossier en uitgevoerd voorafgaand overdracht. Een extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen.

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

Er wordt een onderhoudspad in steenslag voorzien tussen de perceelsgrens en het groenmassief in de openbare groenzone. Dit wordt vervangen door een lavasubstraat met tredmengsel.

De bemaling impacteert de te behouden bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan deze te behouden bomen. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

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

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het (gezuiverde) bemalingswater wordt geloosd in oppervlaktewater. Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlaktewater staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI., Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

9. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van **23 februari 2026**. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 oktober 2025 tot en met 20 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 9 december 2025 tot en met 7 januari 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Stedenbouwkundige en architecturale inpassing

Het ontwerp wijkt volgens de bezwaarindiener af van de bestaande typologie in de omgeving. De schuine daken en het afwijkende dakvolume verstoren het homogeen karakter van de straatzijde en de ontwikkelende trend binnen de Oude Dokken. Daarnaast zorgt het verschil in kroonlijsthoogte voor een gebrek aan harmonie binnen het bouwblok. Ook de voorziene

bouwdiepte wordt bekritiseerd omdat deze de kwaliteit van bestaande buitenruimtes aantast en het uitzicht op achterliggend groen wegneemt.

Het volume van gebouw A belemmert het uitzicht van de terrassen op de vierde verdieping van het aanpalende pand aanzienlijk, wat volgens de bezwaarindiener leidt tot een disproportionele waardevermindering van deze wooneenheden.

Het voorstel wijkt mogelijk af van het RUP 134 ACEC (2006), maar speelt wel in op actuele klimaatuitdagingen en wettelijke doelstellingen. De bezwaarindiener vraagt om een herziening van het project zodat het in overeenstemming is met deze beleidskaders.

De bezwaarindiener vraagt om het project aan te passen met focus op groenbehoud, biodiversiteit en klimaatbestendigheid, zodat het beter aansluit bij de stedelijke en Europese ambities.

2. Groenvoorziening en biodiversiteit

De bezwaarindiener stelt dat het project niet voldoet aan de eis uit de structuurvisie *Ruimte voor Gent* om minstens 20% van het perceel te vergroenen. Bovendien is het ontwerp niet boomsparend: vier knotplatanen zouden verdwijnen. Er wordt gepleit voor een alternatief waarbij alle bomen behouden blijven en een buurtpark wordt aangelegd. Dit kan volgens de bezwaarindiener door gebouw A te versmallen met 6,5m en eventueel een extra bouwlaag of hoekaccent toe te voegen, zodat het aantal wooneenheden grotendeels behouden blijft en de leefkwaliteit verhoogt.

Het huidige ontwerp houdt onvoldoende rekening met klimaatrobuustheid en natuurherstel, zoals vereist door Europese en Vlaamse doelstellingen. De bezwaarindiener vraagt of in de conceptfase de kwaliteit van de bomen en de mogelijkheid van een buurtpark zijn onderzocht. Indien dit niet het geval is, wordt gevraagd om de sloop van bomen en de bouw van gebouw A uit te sluiten en een nieuw dossier op te maken.

3. Mobiliteit en parkeren

Er is bezwaar tegen de ondergrondse parking onder gebouw A. De site heeft een uitstekende mobiscore en er zijn voldoende parkeerplaatsen in de buurt. Het schrappen van deze parking zou wortelschade voorkomen, de voetpadveiligheid verbeteren en voldoen aan stedelijke parkeernormen. Als alternatief wordt voorgesteld om op het gelijkvloers een fietsenstalling te voorzien.

4. Waterbeheer en bemaling

De geplande bemaling wordt als problematisch beschouwd vanwege het grote debiet over acht maanden, met risico op aantasting van groen en verspreiding van verontreinigingen zoals VOCI en andere pollutanten. De aangevraagde lozingsnormen worden buitensporig hoog genoemd. De bezwaarindiener stelt dat bemaling beperkt kan worden door af te zien van de kelder onder gebouw A.

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

1. Stedenbouwkundige en architecturale inpassing

Het voorstel is qua uitzicht en dakvorm verschillend van het links aanpalende project. Het is echter wel eigen aan het stedelijk weefsel dat er een variatie aan vormgeving kan ontstaan. De kenmerkende omgeving is echter wel bebouwing met hellende daken. Het is daarom niet atypisch om het project af te werken met hellende bedaking.

Het voorstel is qua volume en vormgeving conform het ruimtelijk uitvoeringsplan waarin reeds de ruimtelijke limitaties in vervat zijn. Er kan gesteld worden dat het project daardoor ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

Het project heeft inderdaad twee afwijkingen ten opzichte van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanneming van de bezwaarindieners is hier correct in. De kroonlijst is 65cm hoger dan toegelaten. Dit verschil heeft geen wezenlijke impact op de omgeving. Ook de dakhelling is aanvaardbaar. Zie ook het hoofdstuk OMGEVINGSTOETS. De afwijkingen zijn beperkt en bevinden zich binnen de juridische afwijkingmogelijkheid van artikel 4.4.1 van de VCRO. Zie ook TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

Bijkomend heeft het voorstel een intensief voortraject doorlopen waarbij alle aspecten in rekening zijn gebracht om tot een kwalitatief architecturaal concept te komen. Daarbij is het voorstel voorgesteld op de kwaliteitskamer waar een positief advies verleend werd.

De uitbouw van het nieuwe volume van gebouw A houdt langs de achterzijde 9m afstand ten opzichte van het linkse aanpalende volume. Hierbij wordt maximaal rekening gehouden met het ruimtelijke gevoel voor de bewoners van het aanpalende volume. Hoewel het nieuwe terras achteraan voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit reeds bestaande ramen en/of terrassen in de onmiddellijke omgeving. Langs de perceelsgrens links sluit het nieuwe volume aan met de achtergevel van het aanpalende volume.

Er zijn geen gefundeerde redenen om verdere aanpassingen van het project te vragen. Het bezwaar is ongegrond.

2. Groenvoorziening en biodiversiteit

Het voorstel werd ter advies voorgelegd aan de Groendienst. Er wordt nooit lichtzinnig omgegaan met het rooien van bomen. In deze context moeten 4 bomen geroid worden van de 12. Hoewel het jammer is dat bomen geroid worden, is het aandeel in deze aanvraag beperkt. De bomen zullen ook maximaal gecompenseerd worden in het ontwerp van het nieuwe park.

In een stedelijke context is het steeds zoeken naar een evenwicht tussen de nood aan bijkomende kwalitatieve woningen en de behoefte aan voldoende groen. Dit project heeft bewust ingezet op die balans. Hoewel enkele bomen jammer genoeg verdwijnen, wordt tegelijk extra groene ruimte gerealiseerd waardoor compensatie mogelijk is. Door deze ingreep ontstaat een project dat zowel bijdraagt aan de woonoplossingen waar de stad nood aan heeft, als aan een kwalitatieve vergroening van de omgeving.

Een extra bouwlaag voorzien in ruil voor minder bebouwde oppervlakte is geen mogelijkheid in het RUP. Het RUP bepaalt het maximaal volume wat qua hoogtes bereikt is in deze aanvraag.

Het voorstel dat hier voorligt is daarom positief te beschouwen en zal weldegelijk een meerwaarde brengen voor de omgeving met het feit dat er wel weer extra wijkpark ontwikkeld zal worden met extra bomen.

Het voorstel is grondig afgetoetst en houdt rekening met een verscheidenheid aan doelstellingen zoals bijkomende woningen voorzien maar ook ruimte voor een groen in de omgeving. Het project te beperken tot gebouwen B en C terwijl er wel in het geheel een kwalitatief project voorligt met extra woningen, ruimte voor economie en degelijke kwalitatieve extra ruimte voor openbaar groen en wegenis wordt daarom niet gevolgd. Het bezwaar is ongegrond.

3. Mobiliteit en parkeren

Het project ligt in de Oranje zone. In deze zone verwacht de stad dat er alsnog parkeerplaatsen worden voorzien, omdat het om een aanzienlijk aantal nieuwe woningen gaat. Er moet rekening mee gehouden worden dat bewoners niet gegarandeerd auto-loos zullen zijn, zelfs bij een hoge mobiscore. Daarom moet er voldoende mogelijkheid blijven om wagens te stallen.

Tegelijk betekent dat dat er **niet** naar het maximaal toegelaten aantal parkeerplaatsen moet worden gestreefd. Door de gunstige ligging nabij openbaarvervoersknooppunten en in functie van de toekomstige ontwikkelingen rond Gentspoort is moet richting het **minimale** aantal parkeerplaatsen te gaan zoals vooropgesteld in de parkeerrichtlijnen van de stad Gent. Vanuit deze overweging is het niet noodzakelijk om alle voorziene parkeerplaatsen te behouden. Vandaag is de Doornzelestraat ook al gekend als een hoofd fiets-as waardoor verkeersveiligheid een cruciale factor zal spelen voor ontwikkeling in deze omgeving. Het is daarom noodzakelijk dat het aandeel autoparkeerplaatsen tot het minimum wordt gebracht, waardoor één parkeerbak voldoende is en er maar 1 inrit voorzien mag worden. Dit zal de verkeersveiligheid niet alleen naar aantal auto passages verbeteren, het zal ook de in- en uitrij bewegingen beperkingen met wachtende en hinderende auto's als gevolg. De facto zal het aantal gevaarlijke conflicten beperkt blijven.

Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde opgelegd** om het niveau -2 onder gebouw A te schrappen. Dit niveau zal ook **expliciet worden uitgesloten uit de vergunning**. Het bezwaar wordt bijgevolg als **deels gegrond en deels ongegrond** beoordeeld.

4. Waterbeheer en bemaling

Voor de exploitatie van de bemaling werd een bemalingsstudie opgemaakt (AGT, 9/7/2025) en werd advies ingewonnen bij de VMM. Er wordt door deze geoordeeld dat de impact van de bemaling aanvaardbaar is mits toepassingen van milderende maatregelen. De Stad sluit zich aan bij de adviezen. De te nemen maatregelen worden opgenomen als bijzondere voorwaarden in de vergunning.

Het bezwaar is gegrond. Door het implementeren van passende mitigerende maatregelen kan tegemoetgekomen worden aan het bezwaar.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(1) Sloop bestaande bebouwing + rooien bomen

Het pand langs de bestaande parking in de Doornzelestraat wordt afgebroken en vervangen door nieuwbouw. Vanuit erfgoedperspectief kan met dit principe worden ingestemd, mits de uitvoering gericht blijft op het behoud van de erfgoedwaarden van het hoekpand aan het Stapelplein. Het slopen is noodzakelijk om een nieuw project te kunnen bouwen. Er is geen negatieve ruimtelijke impact voor de sloop van dit gebouw op de omgeving. Er is een sloopopvolgingsplan bijgevoegd waarin de nodige maatregelen beschreven staan. Het project grenst niet aan het water maar is wel in de nabijheid gelegen van de waterweg, meer specifiek het handelsdok. Ter info wordt meegegeven dat het mogelijk is om werftransport (gedeeltelijk) langs het water te organiseren. Zie het werfcharter (<https://stad.gent/nl/mobiliteit-openbare-werken/kinder-en-jongerenmobiliteit/charter-werftransport>)

De 4 bomen mogen worden gerooid. In het kader van het evenwicht tussen bijkomende woonontwikkeling en het behoud van een groen stedelijk karakter wordt gevraagd om vier nieuwe bomen aan te planten. Op deze manier wordt het verlies van groen gecompenseerd en blijft de groene kwaliteit van de omgeving behouden en versterkt.

(2) het nieuw bouwen van 1 handel/horeca gelegenheid, 31 woonunits en 2 ondergrondse parkeergarages en (3) het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot 4 kantoorruimtes + 8 woonunits

VOLUME

Het voorziene bouwvolume wijkt beperkt af van de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, maar deze afwijking is aanvaardbaar omdat de ruimtelijke impact gering is en de schaal goed aansluit bij de omgeving. Door de straatwand niet volledig dicht te bouwen blijft er voldoende ruimtelijke ademruimte behouden, wat kansen biedt voor groene inrichting terwijl tegelijk een gewenste verdichting mogelijk wordt gemaakt. Het nieuwbouwvolume vormt een volwaardige gevelwand langs zowel de nieuwe weg als het nieuw aangelegde parkje, waardoor een klein maar duidelijk afgebakend bouwblok ontstaat waarvan alle gevels kwalitatief worden afgewerkt. De beperkte bouwdieptes aan de straatzijden zorgen ervoor dat op de verdiepingen voldoende licht en lucht kunnen binnendringen in het centrale deel van het bouwblok, waardoor de leef- en woonkwaliteit niet wordt aangetast. Het volume sluit bovendien aan bij het stedelijke weefsel van de omgeving en veroorzaakt geen negatieve visuele impact; het wordt daarom positief beoordeeld.

Voor gebouw C blijft het hoofdvolume behouden aangezien het om een renovatieproject gaat, al wordt er wel een nieuwe daklaag toegevoegd. Deze dakverdieping sluit qua vorm en schaal aan bij het aanpalende hoekpand, waarbij gekozen wordt voor een mansardedaktypologie die aansluit bij de karakteristieke architectuur van het erfgoedpand. De ruimtelijke impact van deze ophoging is aanvaardbaar en heeft geen nadelige effecten op de omgeving. Het ontwerp omvat een grondige renovatie van het hoekgebouw, met onder meer een herwaardering van de gevel en de reconstructie van het driehoekig fronton. Binnenin blijft de oorspronkelijke traphal behouden en blijft de ruimtelijke structuur van de aangrenzende ruimtes afleesbaar, waardoor de waardevolle kern uit de fase van 1921 gevrijwaard blijft.

Het is echter onduidelijk of de bestaande vloeren behouden blijven, aangezien ze in de bestaande toestand niet als te slopen zijn aangeduid, maar in de nieuwe toestand worden omschreven als “predal + druklaag”. Een zinvol erfgoedbehoud veronderstelt dat niet enkel het uitzicht van het pand, maar ook de oorspronkelijke dragende structuren zoals muren, vloeren en

dakconstructie worden behouden, aangezien deze mee de architectuur en erfgoedwaarde van het gebouw bepalen. De voorziene optopping bestaat uit een hellend zinken dak met grote losanges en inpandige terrassen. Het huidige platte dak dateert uit 1921, toen de gevel met één bouwlaag werd verhoogd. De nieuwe dakvorm leest duidelijk als een hedendaagse toevoeging, maar veroorzaakt geen visuele verstoring in het gevelbeeld. Vanuit erfgoedpunt kan met het ontwerp worden ingestemd, op voorwaarde dat bijkomende voorwaarden worden gerespecteerd die gericht zijn op een zinvol behoud en een versterking van de erfgoedwaarden van het pand.

PROGRAMMA

De gebouwen worden volledig ingevuld met woningen en aan het wonen verwante functies. Daarbij wordt gestreefd naar een wenselijke verhouding van woontypologieën: het aandeel kleinere entiteiten blijft beperkt en er wordt een degelijk aanbod voorzien van middelgrote en grote appartementen. De woonentiteiten zijn kwalitatief ingericht, met voldoende leefruimte, ruime buitenruimtes en een goede natuurlijke lichtinval. Er worden voldoende gezinsvriendelijke woningen voorzien. Het programma sluit aan bij de omgeving, de draagkracht van de ruimtelijke context wordt hiermee gerespecteerd, waardoor het programma positief kan worden beoordeeld.

Het project bevindt zich in een buurtwinkelgebied, waar het streven is om winkelarme buurten te vermijden en een basisvoorziening op wandel- of fietsafstand te garanderen voor elke inwoner van Gent. In dergelijke gebieden blijft wonen de dominante functie, aangevuld met handels- of horecazaken die de draagkracht van de buurt niet overstijgen. Het gaat daarbij om kleinhandelszaken met een maximale netto-winkelvloeroppervlakte van 600 m², met uitzondering van voedingszaken. De gevraagde horecafunctie past binnen de bepalingen van de Visienota Detailhandel en Horeca.

Vooraleer de uitbating kan starten, moet de exploitant beschikken over een geldig horeca-attest en, indien van toepassing, een terrasvergunning. Indien de plint van het gebouw toch een handelsfunctie zou krijgen, en de oppervlakte groter blijkt dan 400 m², is een kleinhandelsvergunning vereist. Voor een horecazaak is een dergelijke vergunning niet nodig. Bij de inrichting van een mogelijke ReCa-zaak moet aandacht worden besteed aan een voldoende grote interne opslagruimte zodat afval inpandig kan worden bewaard; afval mag enkel op de dag van ophaling buiten worden geplaatst.

Daarnaast moet worden voorzien in correct fietsenstallingsgebruik door bezoekers, zodat fietsen van klanten niet hinderlijk worden geplaatst voor buurtbewoners en voetgangers. Aangezien er momenteel slechts twee fietsenstallingen zijn voorzien aan gebouw B in het kader van de commerciële functie, lijkt dit aantal ontoereikend bij een succesvolle horecazaak.

Wat betreft mogelijke geluidsoverlast geldt dat muziek niet hinderlijk mag zijn voor bewoners of burens. Ramen en deuren dienen gesloten te blijven zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of in aanpalende woningen. De exploitant moet de nodige infrastructurele maatregelen nemen om te vermijden dat burens hinder ondervinden van muziek, bezoekers of activiteiten. Indien elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld, moeten de juiste vergunningen worden aangevraagd.

Voor gebouwdeel C wordt het aandeel kantoorruimte verminderd. Hoewel kantoorruimte een kwetsbare functie is waarvan het behoud in principe wordt nagestreefd, vormt dit onderdeel van het project een kwalitatieve renovatie van een erfgoedpand, waardoor de voorgestelde aanpassing verantwoord en aanvaardbaar is.

MOBILITEIT

AUTOVERKEER

Om de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen zijn een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen opgesteld, 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.

Het project is gelegen in de oranjezone. Binnen deze zone is de vork 0,4 tot 0,6 parkeerplaats per woontiteit. Voor kantoor bedraagt deze vork 0,7 tot 2 parkeerplaats per 100m² bruto vloeroppervlakte en voor ReCa is dit maatwerk op basis van kengetallen. Bijgevolg, volgens de parkeerrichtlijnen zijn 24 tot 32 autoparkeerplaatsen voor bewoners, 4 tot 11 autoparkeerplaatsen voor werknemers en geen autoparkeerplaatsen voor bezoekers van woningen en kantoren nodig. Voor de bezoekers van de HoReCa zijn maximaal 8 autoparkeerplaatsen mogelijk. Gezien de zeer goede ontsluiting voor duurzame modi en de aanwezigheid van en commercieel uitgebate parking in het handelscentrum van Dok-Noord op is het niet nodig om autoparkeerplaatsen voor bezoekers te voorzien.

Er zijn in totaal 37 autoparkeerplaatsen nodig waardoor het huidige voorstel al voldoet. Het is echter niet nodig om meer autoparkeerplaatsen te voorzien. De mobiscorrelatie toont duidelijk aan dat deze locatie goed bereikbaar is. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer zal in de toekomst alleen maar toenemen waardoor het voorzien van parkeerplaatsen met een kritische blik bekeken moet worden. Het minimum aan parkeerplaatsen nodig is 24 voor wonen en 4 voor werknemers, hetzij in totaal 28. Deze 28 plaatsen zijn voorzien onder gebouw B. Voor het gehele project is bijgevolg de parkeerbak onder gebouw B voldoende.

Voor het gehele project zijn twee nieuwe opritten om toegang te krijgen tot een autolift teveel. De hinder zal te groot worden voor het passerende verkeer en zeker voor het openbaar vervoer aangezien het gebruik van een autolift minder vlot functioneel is. Op piekmomenten zal dit gegarandeerd tot overlast leiden in de omgeving. Vanuit dat opzicht is er daarom maar 1 autolift toegestaan. 2 autoritten betekent ook een sterke stijging van conflictpunten in het verkeer. Door het beperken tot 1 autolift worden de gevaarlijke verkeersconflicten in dit project gelimiteerd.

De Doornzelestraat ontwikkelt zich vandaag als een cruciale fietsas, waardoor verkeersveiligheid een cruciale rol speelt bij toekomstige ontwikkelingen in de omgeving. Sinds de opening van de nieuwe fietsbrug richting de Oude Dokken is de drukte op deze as verder toegenomen. Door de verschuiving van de R40 is het autoverkeer in de straat gedaald, wat bijkomende ruimte creëert voor fietsers. Naarmate de ontwikkelingen in de Oude Dokken verder doorgaan, zal de fietsende verkeersstroom van en naar het centrum nog toenemen, met de Doornzelestraat als een sleutelroute voor fietsers. Het is daarom vanzelfsprekend dat het aantal autoparkeerplaatsen tot een minimum beperkt blijft. Eén parkeerbak volstaat daarbij, met slechts één toegelaten inrit.

Vanuit dat opzicht moet het niveau -2 en de ingerichte autoparkeerplaatsen onder gebouw A uitgesloten worden uit vergunning. De lift kan behouden blijven om ook het uitzicht van de gevel te behouden zoals aangevraagd. De lift moet wel toegankelijk gemaakt worden voor fietsers. Dit geeft de mogelijkheid om de integrale toegankelijkheid te vergroten om zo ook fietsen een plek te geven voor personen met een verminderde mobiliteit die ook graag de fiets nemen.

De aanwezige liftzone moet voorzien worden **tot een lift die volledig bruikbaar is voor fietsers** (met passend laadvermogen, toegang en brandcompartimentering). Zo blijft de ondergrondse laag op -1 vlot bereikbaar, zonder bijkomende verkeersdruk.

Gebouwdeel B behoudt zijn ondergrondse parkeergarage, verdeeld over niveaus -1 en -2, met **28 autoparkeerplaatsen**. De ontsluiting gebeurt via **de enige autolift van het volledige project**. Het gebruik van deze ene lift vraagt aandacht voor het beperken en spreiden van piekmomenten. In het bijzonder geldt dit voor de horecafunctie op het gelijkvloers, die een potentieel piekverkeer kan veroorzaken. De opmaak van een bedrijfsvervoerplan blijft aanbevolen om het gebruik in goede banen te leiden.

Gebouw C

Voor gebouwdeel C worden **geen autoparkeerplaatsen** voorzien. Dit sluit volledig aan bij de stedelijke mobiliteitsprincipes en de ligging nabij openbaar vervoer, deelmobiliteit en zachte verbindingen.

FIETSVERKEER

Gebouw A

De fietsenstalling bevindt zich op niveau -1 en blijft bereikbaar via:

- een trap met fietsgoot
- **Aangezien de laag met auto parkeren uitgesloten wordt uit de aanvraag kan deze aangewend worden voor fietsers. (bijzondere voorwaarde)**

Er worden **40 fietsparkeerplaatsen** voorzien, conform de richtlijnen voor bewoners. Er dient aandacht te gaan naar:

- het aanbrengen van oplaadpunten voor elektrische fietsen
- het voorzien en markeren van ruime plaatsen voor buitenmaatse fietsen (bakfietsen, cargofietsen, longtails)

Door de nadruk te leggen op kwaliteitsvolle fietsvoorzieningen en het schrappen van autogarages wordt gebouwdeel A een mobiliteitsarm gebouw met focus op zachte modi.

Gebouw B

Gebouw B voorziet **72 fietsparkeerplaatsen** verdeeld over drie ruimtes op het gelijkvloers, wat een goede toegankelijkheid biedt.

Daarnaast worden buiten nog 6 fietsnietjes voorzien, maar dit aantal is **onvoldoende voor bezoekers**. Minimaal 17 bezoekersplaatsen zijn vereist, waardoor een uitbreiding noodzakelijk is.

Ook hier blijven volgende aandachtspunten gelden:

- duidelijke markering van zones voor buitenmaatse fietsen
- voorzien van oplaadpunten voor elektrische fietsen

Gebouw C

Gebouwdeel C voorziet **33 fietsparkeerplaatsen** op het gelijkvloers, wat voldoet aan de richtlijnen voor bewoners van de woonunits en gebruikers van de kantoorruimtes.

Ook hier wordt aanbevolen om:

- zones voor buitenmaatse fietsen te markeren
- oplaadpunten te voorzien

Gelet op de ligging nabij Dok-Noord, openbaar vervoer en deelmobiliteit, is gebouwdeel C bijzonder geschikt voor een sterk fietsgericht mobiliteitsprofiel.

Op privaat terrein wordt in een strook gras langs de helling van gebouw B fietsstalplaatsen voorzien voor bezoekers. Hierbij wordt opgemerkt dat bijkomende verharding in functie van deze stallingen niet toegestaan worden. Deze locatie om fietsen te stallen is niet evident, echter gezien het plaatsen van dergelijke fietsnietjes zonder verharding strikt genomen zonder vergunning mogelijk is, wordt dit ook niet negatief beoordeeld. In bijzondere voorwaarde zal wel opgelegd worden dat de grasstrook tussen de nieuwe weg en gebouw B niet bijkomend verhard mag worden.

ALGEMEEN

De verkeergeneratie van het project werd ingeschat in de mobiliteitstoets. Voor het bepalen van de hoeveelheid verkeer en verdeling gedurende de spitsuren zijn de gegevens uit het Richtlijnenboek. Mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en MOBER gebruikt. Op basis van deze gegevens komt men voor de som van de werknemers, bezoekers en leveringen om een totaal van 270 autobewegingen per dag. Zowel in de ochtendspits als de avondspits voorziet met 57 autobewegingen per uur (som van uitgaand en inkomend verkeer). Gezien de vermoedelijke overschatting van het aandeel autoverplaatsingen in de modale verdeling en het beschikbaar aantal autoparkeerplaatsen aan het project (37), die enkel bereikbaar zijn met een autolift lijkt het echter waarschijnlijker dat het werkelijke aantal autobewegingen lager zal liggen.

Uit tellingen van het Mobiliteitsbedrijf in 2022 blijkt dat de avondspits het drukste moment van de dag is in Doornzelestraat. Gedurende dat uur passeert er 445 pae door de straat. De verkeerssituatie werd echter grondig gewijzigd door de opening van de Verapazbrug en de verkeersfilter aan Stapelplein, waardoor de intensiteiten waarschijnlijk gedaald zijn.

Er kan geconcludeerd worden dat de huidige aantal verkeerbewegingen in combinatie met het nieuw aantal verkeersbewegingen door het project nog aanvaardbaar is voor een wijk-ontsluitingsstraat.

Het project zal op 2 manieren rechtstreeks ingrijpen op het openbaar domein:

- 1) Door de aanleg van een nieuwe zachte verbinding tussen Doornzelestraat en achterliggende Meyvaertsite, inclusief nieuw stedelijk park. Deze verbinding moet ook functioneren als brandweerweg waardoor een uitstulping van het trottoir voorzien wordt in Doornzelestraat als anti-parkeermaatregel. Hierdoor moeten autodeelplaatsen die voorzien zijn van laadpunten verplaatst worden. Een geschikte positie hiervoor moet in de onmiddellijke omgeving van het project gevonden worden in samenspraak met de stadsdiensten. De aanvrager is ook verantwoordelijk om minimaal 3 maanden voor de start van de werken contact op te nemen met Stad Gent om de laadpalen te laten verplaatsen. Dat kan via mobiliteit.publiekladen@stad.gent

- 2) Door de nood aan verplaatsen van de bestaande bushalte voor het gebouw i.f.v. de positie van de nieuwe autolift moet de bushalte verschoven worden waarbij er ook een impact is op het aantal parkeerplaatsen langs de straat.
- Het project voorziet dat het verplaatsen van de bushalte in overleg zal gebeuren met de Lijn en de staddiensten. Tijdens de uitvoering van de werken zal de huidige bushalte tijdelijk verplaatst worden. Er wordt een verhoogd perron voorzien van 12,5 m lang. Gezien het perron vlak na het zebrapad ligt, impliceert dit dat een bus bij het halteren op het zebrapad zal staan. Er wordt opgemerkt dat er nog ruimte is tussen de inrit naar de ondergrondse parking en de huidig ingetekende boordsteen. Het verhoogde perrondeel kan m.i. voldoende verlengd worden, er is 25m tussen inrit en zebrapad. Een aanpassing van het ontwerpplan is dus noodzakelijk. Dit plan wordt best ingetekend volgens de principetekening van toegankelijke haltes, zodoende een goede beoordeling te kunnen maken. Dit moet mee opgenomen worden in het technisch dossier.

Het project zal hierdoor het aantal langsparkeerplaatsen in Doornzelestraat voor de projectzone doen verminderen van 6 naar 3 à 4.

Volgens de mobiliteitstoets brengt dit project geen regelmatig zwaar verkeer met zich mee, met uitzondering van enkele nutsdiensten (vb. afval ophaling) en occasioneel verhuishagens. Gezien deze beperkte hoeveelheid laad- en losbewegingen kan dat eenvoudig vanaf de rijbaan georganiseerd worden.

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert. Het project ligt bovendien langsheen een route voor openbaar vervoer (bus 6) en frequent gebruikte fietsroute (naar Bataviabrug). Routering van werfverkeer naar dit project verloop potentieel via bus- en/of tramroutes. De impact van de organisatie van de werf of keuze van aanrijroutes van werfverkeer moeten dan ook weloverwogen ingeschat worden. Het is daarom cruciaal dat de bouwheer voor de start van de werken contact opneemt met de Stad Gent.

GEVELUITZICHT

Geveluitzicht gebouw A en B

De gevels zijn zo opgebouwd dat de ritmering afgestemd is op de nabije omgeving. De gevelstructuur is zo opgebouwd dat er overeenstemming te vinden is met het erfgoedpand op de hoek met een klassiekere historische gevelindeling. De materialisatie van de gevel is verder een hedendaagse stedelijke invulling dat inpasbaar is in de nabije omgeving. Het uitzicht van de gevel is daarom **positief te beoordelen**.

Geveluitzicht gebouw C

Wat de gevel betreft: Het fronton moet correct gereconstrueerd worden op basis van historische documentatie, aangezien dit een essentieel onderdeel vormt van de oorspronkelijke compositie. De reiniging van de gevel dient zorgvuldig te gebeuren met aangepaste technieken om schade aan Euville-steen of simili-pierre te vermijden. Het buitenschrijnwerk moet vervangen worden door houten schrijnwerk volgens de oorspronkelijke profilering, zodat de ritmering en het gevelbeeld behouden blijven. Bij de inpandige terrassen achter de gevel voorziet het ontwerp om schrijnwerk zonder glas te plaatsen om visuele verstoring van de

architectuur te voorkomen. Voor het overige zijn de geplande gevelwerken **positief te beoordelen**.

(4) Hoogspanningscabine

De cabine wordt in pandig voorzien. Hierdoor wordt er vermeden dat er een bijkomende constructie op het openbaar domein belandt. De cabine wordt zo weggestoken in een voormalige garage dat er een integrale integratie in het project waardoor de voorziene cabine als inpasbaar te beschouwen is. Het schrijnwerk dat voorzien is houdt rekening met het historische karakter van de poort wat dan ook positief is binnen het geheel van de gevelwerking. De nieuwe cabine kan bijgevolg **positief beoordeeld worden**.

(5) Openbaar domein

De nieuwe gemeenteweg heeft als doel om een trage verbinding te maken in functie van bijkomende doorwaadbaarheid in het bouwblok om zo kwalitatieve verbinding te maken met omliggende projecten zoals 'Meyvaert' en 'Dok-Noord'. De gemeenteweg gaat zo deel uitmaken van een hyperlokaal, fijnmazig en veilig traag wegennet.

De nieuwe weg wordt op kwalitatieve wijze afgewerkt. De weg voorziet tevens de bereikbaarheid voor hulpdiensten, met een vlotte doorrijmogelijkheid en voldoende opstalruimtes. Dit dubbel gebruik vermijdt bijkomende verhardingen op openbaar en privaat terrein waardoor er ruimte blijft voor voldoende kwalitatieve openbare groeninrichtingen. Voor een vlotte aanrij mogelijkheid bij calamiteiten wordt binnen de rooilijnen, aansluitend aan de linkerzijde langs de nieuwe betonbaan een strook grindgazon aangelegd.

De afwerking wordt voorzien in uitgewassen beton. Een type materialisatie dat niet standaard gekenmerkt wordt als afwerking voor een gewone straat met gemotoriseerd verkeer. Er zullen verkeersborden en wegmarkeringen moeten geplaatst worden om de verboden toegang voor gemotoriseerd verkeer verkeerskundig af te dwingen. Deze zaken zijn niet opgenomen in deze aanvraag, gezien het plaatsen van verkeersborden vrijgesteld is van vergunning. In het kader van de opmaak en goedkeuring van het technisch dossier, wordt dit wel meegenomen. Het karakter van de trage weg wordt benadrukt door het doorlopend voetpad in de Doornzelestraat. Langs de asfaltzijde wordt enkel nog een afgeschuinde borduur voorzien voor voertuigen van hulpdiensten veilig kunnen oprijden alsook fietsers. Het is echter geen verlaagde oprit om dagelijks autoverkeer te faciliteren. Het gemotoriseerd verkeer blijft op de Doornzelestraat en krijgt geen toegang tot de nieuwe wegenis die enkel voor traag verkeer toegankelijk is.

Op openbaar domein wordt een strook betonverharding aangevraagd van 3,51 m breed voor de trappen aan de gevel van gebouw B langs de nieuwe weg. Deze strook is te breed. Het pad voor de private trap is te beperken tot 2 m breedte, de balustrade dient beperkt te blijven tot het privaat domein (hier worden geen uitzonderingen op toegestaan).

Er wordt geen nieuwe riolering aangelegd onder de nieuwe gemeenteweg. Voor het project worden de private aansluitingen op de Doornzelestraat voorzien. De wegenis watert ter plekke af voor natuurlijke infiltratie.

Verder wordt er een groene, open parkzone als publieke ruimte aangelegd als bij het project. Deze zones worden samen met de grond van de nieuwe gemeenteweg na aanleg kosteloos overgedragen aan stad Gent.

Milieutechnische aspecten binnen de stedenbouwkundige handelingen

Bodem

Het grondverzet moet gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Voor het projectgebied werd een beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject en eindevaluatieonderzoek opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van het afvalwater van horecazaken kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. De exploitant van de horecazaak is nog niet gekend. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Tenzij enkel belegde broodjes worden verkocht, soep of beperkte maaltijden worden opgewarmd.

Geur

Indien de horecazaak voorzien wordt van een keuken waar maaltijden worden bereid, moet de uitlaat van de keukendampen zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Geluid

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Afval

De afvalstoffen die vrijkomen tijdens de werffase dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en VLAREMA.

Alle materialen, die geen afval zijn, moeten zoveel mogelijk worden gegroepeerd, gesorteerd en op een ordelijke manier opgeslagen.

Bedrijfsafvalstoffen dienen selectief te worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra. Dit wordt opgenomen als opmerking.

De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden. Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Het afval dat in het complex wordt geproduceerd, bestaat voornamelijk uit huishoudelijk afval, verder wordt geen speciale afvalproductie voorzien. Het geproduceerde afval zal gecentraliseerd en selectief worden ingezameld en vervolgens aangeboden tijdens de daarvoor bestemde ophaaldagen.

Afvalwater

De inrichtingen liggen in centraal gebied, collectief te optimaliseren buitengebied en niet gerioleerd gebied volgens het zoneringsplan van de stad Gent.

Het opgepompte (gezuiverde) grondwater van de bemaling kan via een bestaande leiding geloosd worden in oppervlaktewater (zie verder).

Het huishoudelijk afvalwater zal gescheiden van het hemelwater via een nieuwe (gebouw A en B) en bestaande (gebouw C) DWA aangesloten worden op een RWZI (zie advies Farys).

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 van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Exploitatie warmtepompen (inrichting 20250627-0046)

Lucht

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II.

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 Vlare II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lektheidcontroles worden uitgevoerd. Hiertoe moet een logboek worden bijgehouden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Geluid

Binnen een straal van 100 m bevinden zich talrijke woningen en kantoorgebouwen, de dichtstbijzijnde woningen grenzen direct aan het projectgebied.

De warmtepompen worden in een verlaagde zone in het hellend dak geplaatst, en op een maximale afstand ten opzichte van de burens.

Er wordt geen significante geluidshinder voor de omgeving verwacht.

De Vlare II-geluidsnormen dienen te allen tijde gerespecteerd. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Tijdelijke bemaling (inrichtingsnummer 20250707-0009)

Onderstaande werd opgemaakt conform de adviezen van de VMM en op basis van de bemalingsstudie (AGT, 9/7/2025).

Voor de aanleg van ondergrondse kelderconstructies is een tijdelijke bemaling vereist. Het aangevraagde te onttrekken netto volume binnen de IIOA bedraagt max. 101 000 m³ en het dagdebiet bedraagt max. 1080 m³/dag en 45 m³/uur (opstartdebiet). De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 240 dagen (circa 8 maanden). De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 8,1 m-mv.

Bodem en grondwater

Hydrogeologie

Ter hoogte van de te bemalen zone werden 5 sonderingen uitgevoerd. In de bemalingsnota wordt de opbouw van de ondergrond beschreven.

Voor de Dok-noord site, aanpalend gelegen aan de noordgrens van het huidige projectgebied, werd een pompproef uitgevoerd om de geohydrologische eigenschappen van de bodemlagen te verifiëren.

Uit dit rapport zijn relevante conclusies te halen omtrent de geologische bodemopbouw:

- Het voorkomen van een hangwatertafel bovenop leemlaag L1;
- De discontinuïteit in de ruimte van leemlaag L2;
- De beperkte waterremming gegenereerd door leemlaag L2;
- De zeer hoge doorlatendheid van de schelpenlaag aanwezig in zandlaag Z2;
- De lage doorlatendheid van zandlaag Z3.

Er is een peilbuis (geplaatst in een sondeergat) beschikbaar op de projectsite. Echter, vanwege naburige actieve bemalingen, geeft deze geen waarheidsgetrouwe waarde voor de grondwaterstand in rust weer. Het is aangeraden de grondwaterstand op te meten voor opstart van de bemaling.

Bemalingsconcept

De bemaling voor blok A en B werd ontworpen als een bemaling met dieptebronnen, aangezet op een diepte van ca. 15 m-mv in de Quartaire zandlagen. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

Uit de bemalingsstudie blijkt dat gezien de grondwaterverontreinigingen en het zettingsrisico een uitvoering binnen wanden noodzakelijk is.

De bemaling voor blok A en B zal uitgevoerd worden binnen waterremmende wanden aangezet op minimaal 1 m in de Klei van Pittem (eerste waterremmende laag, beperkt waterremmend), waardoor de bouwput semi hydraulisch afgesloten zal zijn. De waterremmende wanden worden aangezet op een diepte van -13,5 mTAW (= ca. 21 m-mv) of dieper. Er werd aangenomen dat de waterremmende wand wordt uitgevoerd met een dikte van 0,5 m en een doorlatendheid van max. $1E-8$ m/s, wat overeenkomt met een hydraulische weerstand van ca. 500 dagen. Deze waarden moeten gegarandeerd worden bij uitvoering.

Door de uitvoering van de bemaling binnen een nagenoeg hydraulisch afgesloten bouwkuip zal het effect van de grondwaterverlaging op de omgeving beperkt blijven.

Indien nodig wordt er eveneens een kortstondige bemaling voorzien voor de regenwaterputten bij gebouw C. Gezien de korte duur van de bemaling (max. 7 dagen) en de beperkte benodigde grondwaterverlaging (tot 3,95 m-mv), is er geen significante invloed op de omgeving en bijgevolg geen nood om een waterremmende wand te voorzien. Bijgevolg stelt men voor om de installatie van de regenwaterputten en septische put in open bouwput te doen. Hiervoor is een filterbemaling voorzien, met filters aangezet op ca. 10 m-mv. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

Het opgepompte grondwater wordt geloosd op de RWA-riolering die is aangesloten op het Handelsdok.

De invloedstraal van de bemalingen werd berekend (numeriek, Modflow) en reikt maximaal 240 meter ver in zuidwestelijke richting. In het oosten reikt de grondwaterverlaging tot 165 meter ver, de grens met het havendok.

Verontreiniging

Er werden nog geen stalen van het grondwater geanalyseerd op de site in het kader van de bemalingsstudie.

Voor het OVAM-dossier 7785 is het aangewezen dat er in overleg gegaan wordt met een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2 om uit te maken of er bijkomende preventieve maatregelen nodig zijn. Het betreft een actief saneringsdossier voor het naastgelegen perceel Dok-Noord 3. Er zal hierbij, als onderdeel van de saneringswerken, grondwater onttrokken worden.

Ter hoogte van de bemalingsite is OVAM-dossier 2557 (voormalige garage) gelegen. De site is gelegen binnen een kernzone met VOCL-verontreiniging, wat maakt dat het opgepompte water hoogstwaarschijnlijk gezuiverd zal dienen te worden. Aangezien de voorziene bemaling binnen de kernzone van de verontreiniging gelegen is, bestaat geen risico op het verder verspreiden van

de verontreiniging. Integendeel, de bemaling zal de verontreiniging van het grondwater vermoedelijk deels verwijderen.

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

Er worden verhoogde lozingsnormen aangevraagd voor:

As : 50 µg/l

Cu : 500 µg/l

Ni : 300 µg/l

1,2-dichlooretheen som: 100 µg/l

Tetrachlooretheen: 100 µg/l

Trichlooretheen: 10 µg/l

Vinylchloride: 1 µg/l

Minerale olie: 500 µg/l

De aangevraagde norm voor tetrachlooretheen wordt niet aanvaard, gezien dit een prioritair gevaarlijke stof is. De norm hiervan dient beperkt te worden tot het indelingscriterium:

Tetrachlooretheen: 10 µg/l

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II.

Het bedrijf vraagt een afwijking op art. 4.2.5.1.1§1en§2. En motiveert dit als volgt:

Volgens artikel 4.2.5.1.1. §1 van Vlarem II dient het bedrijfsafvalwater geloosd te worden via debietsmeet- en bemonsteringsapparatuur. In het kader van voorliggende bemaling en lozing van het bemalingswater is het echter niet relevant om bemonsteringsapparatuur voor de lozing van het bemalingswater te voorzien. De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, wordt bepaald d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de voorziene meetmethodes voor lozing van afvalwater. Het volume opgepompt grondwater, gemeten conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II, is gelijk aan het volume water dat geloosd zal worden. Om de kwaliteit van het geloosde grondwater te bepalen, zullen er staalnames gedaan worden via een aftapkraan. Sinds de inwerkingtreding van de grondwatertrein is het niet meer noodzakelijk om een afwijking aan te vragen van art. 4.2.5.1.1 van Vlarem II. De aanvraag tot bijstelling wordt zonder voorwerp verklaard. Het volume en de kwaliteit van het geloosde bemalingswater worden gecontroleerd met een meetmethode conform afdeling 5.53.3 en onderafdeling 5.53.6.1 en 5.53.6.1/1 van Vlarem II.

De kwaliteit van het bemalingswater dient geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase (WT03).

De te analyseren parameters zijn minstens:

- de stoffen opgenomen in bijlage 3 van de standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek (OVAM, 01/04/2023) (pH, geleidbaarheid, temperatuur, zware metalen, BTEX, minerale olie) ter hoogte van elke bemalingsstreng dat deels of volledig of op minder dan 20 m van een perceel gelegen is dat minstens aan één van volgende voorwaarden voldoet:

- het perceel behoort tot een risicoground als vermeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, tenzij er voor de betreffende risicoactiviteit een decretaal bodemonderzoek conform het VLAREBO-besluit van 14 december 2007 is uitgevoerd.
- voor het perceel is een decretaal bodemonderzoek conform het VLAREBO-besluit van 14 december 2007 uitgevoerd.
- op het perceel heeft zich een schadegeval voorgedaan als vermeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.
- op minstens een deel van het perceel zijn door de overheid voorwaarden of beperkende maatregelen voor het gebruik van grondwater afgekondigd vanwege de vermoedelijke of aangetoonde aanwezigheid van verontreinigende stoffen.
- de stoffen waarvoor een bijzondere lozingsnorm is opgenomen in de vergunning As, Ni, Cu, 1,2-dichlooretheen som, tetrachlooretheen, trichlooretheen, vinylchloride en minerale olie.

De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

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

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

Zettingen

De max. berekende absolute zetting ten gevolge van de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 20 mm. Het risico op schade door zettingen ten gevolge van de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Wateroverlast

Het grondwater wordt geloosd in de RWA die uitmondt in het Handelsdok.

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

Bemalingscascade

Voor het gedeelte van de bouwput uitgevoerd binnen een gesloten bouwput/waterremmende wanden aangezet op minstens 21 m-mv wordt er meer dan 6 m-mv bemaald en er wordt niet aangetoond dat dit deel van de bemaling niet meer dan 30 dagen zal duren. In dat geval moet er minimaal 75% van het onttrokken debiet weer in de ondergrond worden gebracht, als de kwaliteit van het bemalingswater voldoet (art. 5.53.6.1.3§2 7e lid in Vlarem II). In dit geval wordt er bemaald in een gesloten bouwput met wanden en aangezet in de Klei van Pittem waardoor er voldoende maatregelen genomen worden om het netto debiet te beperken.

Om het benodigd bemalingsdebiet echter nog verder te minimaliseren dient gewerkt te worden met een peilgestuurde bemaling waarbij het bemalingsniveau op basis van peilmetingen wordt bijgestuurd om met een minimale afpompings toch de benodigde grondwaterverlaging te verkrijgen. De duur van een bemaling dient verder zoveel mogelijk beperkt te worden.

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.

Er wordt voorzien het bemalingswater ter beschikking te stellen. Conform art. 5.53.6.1.3§3 van Vlarem II mag, tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning, het bemalingswater enkel nuttig gebruikt worden indien het niet afkomstig is van bemalingsfilters gelegen op of nabij (20 m):

- Een risicoground

- Een perceel waarvoor een decretaal bodemonderzoek werd uitgevoerd

- Een schadegeval.

- Een perceel waarvoor voorwaarden of beperkende maatregelen voor het gebruik van grondwater afgekondigd werden vanwege de vermoedelijke of aangetoonde aanwezigheid van verontreinigende stoffen (bijv. no-regret-zone voor PFAS).

Op het perceel geldende beperkende maatregelen met betrekking tot het grondwater. Er wordt een afwijking op deze regel gevraagd om het gezuiverde bemalingswater eventueel wel te mogen hergebruiken om de te behouden bomen op de projectsite indien nodig te kunnen bevoeien. Conform het advies van VMM kan hiermee akkoord gegaan worden. Gebruik tot een debiet van max. 5000 m³/jaar is niet ingedeeld en hiervoor hoeft geen rubriek 53.8 toegevoegd te worden aan de aanvraag. De bijstelling van het artikel wordt aanvaard.

Een retourbemaling van het bemalingswater na zuivering wordt afgeraden gezien de beluchting van het (ijzerrijk) bemalingswater in het zuiveringsproces zal leiden tot de vorming van oxidatieproducten en biologische processen die de filters van de retourputten verstoppert.

Het (gezuiverd) bemalingswater zal geloosd worden op de RWA (naar Handelsdok).

Het Handelsdok is in beheer van De Vlaamse Waterweg. Hun toestemming dient verkregen te worden om op het dok te kunnen lozen. Voor de naastgelegen bemaling van de site Dok Noord werd eenzelfde lozingsmethode toegepast. De Vlaamse Waterweg kon hier toen mee akkoord gaan, doch gaf aan dat de uiteindelijke lozingsvergunning pas wordt afgegeven na het bekomen van een omgevingsvergunning voor de bemaling. Bijgevolg dient opdrachtgever na het bekomen van de vergunning voor de bemaling, De Vlaamse Waterweg te contacteren om de praktische lozingsvoorwaarden te bespreken.

Termijn

De bemaling wordt aangevraagd voor 240 dagen (8 maanden), dit is tevens de ingeschatte duurtijd. Conform het advies van VMM kan hiermee akkoord gegaan worden.

Volgende bijzondere voorwaarden worden opgenomen in de vergunning:

- De bouwput voor gebouw A en B wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 21 m onder maaiveld (-13,5 mTAW). Een hydraulische weerstand van min. 500 dagen moet gegarandeerd worden.
- De bemaling mag pas opgestart worden nadat in overleg met de bodemsaneringsdeskundige betrokken bij OVAM-dossier 7785 bepaald is of en welke bijkomende preventieve maatregelen nodig zijn om het risico op verspreiding van de verontreiniging ten gevolge van de bemaling te beperken. De aanbevelingen van deze evaluatie door de erkende bodemsaneringsdeskundige moeten gevolgd worden. Indien nodig dienen er milderende maatregelen zoals retour, waterremmende wanden, tegenbemaling... voorzien te worden.
- In toepassing van de afwijkmogelijkheid voorzien in art. 5.53.6.1.3§3 1^e lid van titel II van Vlarem mag bemalingswater dat behandeld werd in een waterzuivering, nuttig gebruikt worden (bevloeiing bomen).
- Voor opstart van de bemaling dienen de heersende grondwaterstanden in rust opnieuw opgemeten te worden.
- De bemaling moet peilgestuurd uitgevoerd worden. Dit betekent dat de grondwaterstand tijdens de bemaling moet opgemeten worden. Er moet worden gecontroleerd dat er niet dieper wordt afgepompt dan technisch noodzakelijk is voor de bouwkundig werken.
- De bemaling mag niet langer in stand gehouden te worden dan strikt noodzakelijk (8 maanden maximaal).
- Het plaatsen van de nodige debietmeter(s) conform de vigerende wetgeving. De debietmeters worden minimaal wekelijks gecontroleerd op goede werking. De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek ter inzage ligt op de werf:

In de eerste week en telkens na instelling van een ander bemalingspeil of opstart nieuwe bron: vijfmaal. Voor de overige periode: wekelijks.

Wekelijkse registratie van zowel grondwaterstanden als debieten in een logboek dat te allen tijde aanwezig is op de werf in het kader van handhaving;

- De kwaliteit van het bemalingswater dient geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase (WT03).

De te analyseren parameters zijn minstens:

De stoffen opgenomen in bijlage 3 van de standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek (OVAM, 01/04/2023) (pH, geleidbaarheid, temperatuur, zware metalen, BTEX, minerale olie) ter hoogte van elke bemalingsstreng dat deels of volledig of op minder dan 20 m van een perceel gelegen is dat minstens aan één van volgende voorwaarden voldoet:

- het perceel behoort tot een risicoground als vermeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, tenzij er voor de betreffende risicoactiviteit een decretaal bodemonderzoek conform het VLAREBO-besluit van 14 december 2007 is uitgevoerd.
- voor het perceel is een decretaal bodemonderzoek conform het VLAREBO-besluit van 14 december 2007 uitgevoerd.
- op het perceel heeft zich een schadegeval voorgedaan als vermeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

-op minstens een deel van het perceel zijn door de overheid voorwaarden of beperkende maatregelen voor het gebruik van grondwater afgekondigd vanwege de vermoedelijke of aangetoonde aanwezigheid van verontreinigende stoffen.

De stoffen waarvoor een bijzondere lozingsnorm is opgenomen in de vergunning As, Ni, Cu, 1,2-dichlooretheen som, tetrachlooretheen, trichlooretheen, vinylchloride en minerale olie.

De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

- De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
 - bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
 - bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
- Het Handelsdok is in beheer van De Vlaamse Waterweg. Hun toestemming dient verkregen te worden om op het dok te kunnen lozen. Bijgevolg dient opdrachtgever na het bekomen van de vergunning voor de bemaling, De Vlaamse Waterweg te contacteren om de praktische lozingsvoorwaarden te bespreken.

Fauna en Flora

De bemaling impacteert de te behouden bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoutse – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan deze te behouden bomen. 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.

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De bemalingspompen zullen continu in werking zijn.

Voor de filterbemaling van max. 7 dagen (gebouw C) zal gewerkt worden met een geluidsgedempte zuigerpomp, indien mogelijk aangedreven door netstroom.

De bemaling met dieptebronnen (gebouw A en B) wordt uitgevoerd met elektrische onderwaterpompen welke geen lawaai genereren aan het maaiveld. De (nood-)stroom wordt voorzien door middel van een geluidsarme groep.

De tijdelijke waterzuivering kan eveneens geluid genereren. Dit wordt beperkt door deze maximaal geluidsgedempt uit te voeren en aan te sluiten op de werfstroom voor een elektrische uitvoering.

Door toepassing van bovenstaande maatregelen zal er geen significante geluidshinder veroorzaakt worden door de exploitatie van de bemaling. De Vlarem II-geluidsnormen dienen te allen tijde gerespecteerd. Dit wordt opgenomen als opmerking.

CONCLUSIE

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

Het voorzien van de parkeerlaag -2 voor gebouw is **ongunstig** te beoordelen gezien deze laag een negatieve impact zal brengen om de mobiliteit van de nabije omgeving.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichtingsnummer 20250707-0009: Tijdelijke bemaling

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°b)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van andere bemaling dan vermeld in 1° a) Lozing van potentieel verontreinigd bemalingswater. Indien de (verhoogde) lozingsnormen overschreden worden, zal een tijdelijke waterzuivering ingeschakeld worden om de vergunde lozingsnormen steeds te respecteren. Nieuw	1080 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 De bemalingsduur is voorzien voor max. 8 maanden (240 dagen). Het opgepompte volume van het bemalingswater werd berekend met behulp van een numeriek grondwatermodel en bedraagt ca. 101 000 m ³ na 8 maanden bemalen. Het maximaal debiet bedraagt 45 m ³ /u bij opstart van de bemaling. De berekening van het maximaal aangevraagde debiet en volume wordt verder in deze vergunningsaanvraag onderbouwd. Nieuw	101000 m ³

Inrichtingsnummer 20250627-0046: exploitatie warmtepompen

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 1x warmtepomp voor horecaruimte (1x 4,45KW) + 4x warmtepomp voor kantoren (4x 4,45Kw) Nieuw	22,25 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich grotendeels aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie. Het college sluit zich niet aan bij het voorstel van de omgevingsambtenaar om de autoparkeerplaatsen onder blok A uit te sluiten. Dit omwille van onderstaande motivering:

- De aanvraag voorziet in 37 parkeerplaatsen wat perfect past binnen de vork zoals berekend volgens de parkeerrichtlijnen van de stad Gent (28-51).
- Het schrappen van de 9 parkeerplaatsen onder blok A zou dit aantal herleiden tot de absolute ondergrens van 28 binnen deze vork, terwijl het afwentelen van de parkeernood op het openbaar domein – gezien de al hoge parkeerdruk (oranje zone) – absoluut moet worden vermeden.
- Een nieuw woongebouw zonder parkeerfaciliteiten op deze specifieke locatie met hoge parkeerdruk stimuleert het parkeren op openbaar domein wat beleidsmatig ongewenst is.
- De context waarbij een ondergrondse verbinding tussen blokken A en B zowel juridisch als praktisch allesbehalve evident is, speelt hier ook een duidelijke rol (tussen beide gebouwen wordt via stedenbouwkundige last een overdracht naar openbaar domein van een groenstrook met hoogstammige bomen opgelegd).
- Om diezelfde reden is het geen optie om beide parkeergarages te ontsluiten via één enkele autolift.
- Een tweede eigen autolift voor blok A vermijdt ook impact op mogelijke wachttijden en/of filevorming bij de autolift van blok B. Gezien het beperkte aantal parkeerplaatsen in blok A is het bovendien onwaarschijnlijk dat daar wachttijden ontstaan, wat de impact van een bijkomende kruising op die plaats verwaarloosbaar maakt.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024071714_Doorzelestraat-Stapelplein_gemeenteraadsbesluit 23 feb 2026.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024071714 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 (1) het slopen van de bestaande bebouwing mits behoud van het waardevolle hoekgebouw (kantoorgebouw Lalemant) en het rooien van 4 bomen (2) het nieuw bouwen van 1 handel/horeca gelegenheid, 31 woonunits en 2 ondergrondse parkeergarages (3) het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot 4 kantoorruimtes + 8 woonunits (4) het verplaatsen van een HS-cabine en (5) het nieuw aanleggen van openbaar domein tussen de Doorzelestraat en het achterliggende park alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling ikv de bouwwerken aan LAFAUT INVEST nv (O.N.:0876735983) gelegen te Doorzelestraat 69, 71, Stapelplein 28 en 28A, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Warmtepompen en Tijdelijke bemaling met inrichtingsnummer 20250627-0046 en 20250707-0009 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichtingsnummer 20250707-0009: Tijdelijke bemaling

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°b)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van andere bemaling dan vermeld in 1° a) Lozing van potentieel verontreinigd bemalingswater. Indien de (verhoogde) lozingsnormen overschreden worden, zal een tijdelijke waterzuivering ingeschakeld worden om de vergunde lozingsnormen steeds te respecteren. Nieuw	1080 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 De bemalingsduur is voorzien voor max. 8 maanden (240 dagen). Het opgepompte volume van het bemalingswater werd berekend met behulp van een numeriek grondwatermodel en bedraagt ca. 101 000 m ³ na 8 maanden bemalen. Het maximaal debiet bedraagt 45 m ³ /u bij opstart van de bemaling. De berekening van het maximaal aangevraagde debiet en volume wordt verder in deze vergunningsaanvraag onderbouwd. Nieuw	101000 m ³

Inrichtingsnummer 20250627-0046: exploitatie warmtepompen

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 1x warmtepomp voor horecaruimte (1x 4,45KW) + 4x warmtepomp voor kantoren (4x 4,45Kw) Nieuw	22,25 kW

Artikel 2:

TERMIJN

De tijdelijke vergunning voor de bemaling (inrichtingsnummer 20250707-0009) wordt verleend voor een termijn van 240 dagen (8 maanden). De termijn begint te lopen vanaf de datum van

opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van de warmtepompen (inrichting 20250627-0046) kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 23 februari 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Voorwaarden vloeiend uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 december 2025 met kenmerk 063935-004/MLE/2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn (advies van 4 december 2025) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 20 januari 2026, met kenmerk AD-25-1125 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

Watertoets

GEBOUW A - Het groendak op een gedeelte van het dak van de ondergrondse parking watert af naar volle grond. Er mag geen wateroverlast gecreëerd worden voor eigen en/of omliggende projecten. De omgevingsaanleg moet afgestemd worden (waterminnende flora) op dit gegeven.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

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

Grondverzet

Voor het projectgebied werd een beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject en eindevaluatieonderzoek opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

Vetafscheider

De opstapeling van vetten afkomstig van het afvalwater van horecazaken kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel.

Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. De exploitant van de horecazaak is nog niet gekend. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Tenzij enkel belegde broodjes worden verkocht, soep of beperkte maaltijden worden opgewarmd.

Afvoer keukendampen

Indien de horecazaak voorzien wordt van een keuken waar maaltijden worden bereid, moet de uitlaat van de keukendampen zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Mobiliteit

- De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten uitgebreid worden zodanig dat minimaal 17 fietsparkeerplaatsen beschikbaar zijn.
- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond te gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen
- De autolift dient na gebruik standaard naar 'niveau 0' terug te keren om op die manier de wachttijd voor inrijdend verkeer te minimaliseren.

Verharding privaat domein

- De grasstrook op het private domein tussen de nieuwe gemeenteweg en gebouw A mag niet verder verhard worden.

Erfgoed

Voorwaarden voor het hoekpand:

- Het driehoekig fronton boven de inkomtravee dient correct gereconstrueerd te worden op basis van historische documentatie en gedetailleerde plannen.
- De reiniging van de gevel moet gebeuren met een aangepaste techniek, rekening houdend met het oorspronkelijke materiaal (Euville-steen of simili-pierre).
- Authentieke profileringen van het buitenschrijnwerk moeten behouden blijven; nieuw schrijnwerk dient in hout uitgevoerd te worden volgens bestaande profilering.
- Het buitenschrijnwerk kan enkel vervangen worden door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.
- De oorspronkelijke traphal uit 1921 moet integraal behouden blijven.
- De dragende structuren (muren, vloeren, dakconstructie, keldergewelven) moeten behouden blijven; vervanging door predallen is niet toegestaan.

- Authentieke vaste interieurelementen, zoals stucwerkplafonds, moeten waar mogelijk behouden worden.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 29 april 2025 met referentienummer ID:33079 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Per gebouw dient aan volgende voldaan te worden:

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").

De bestaande, 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).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de

voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

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

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

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

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-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet per gebouw blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Gebouw C: de septische put krijgt geen aparte rioolaansluiting, de overloop dient aangesloten te worden op de interne DWA-leiding.

Op een bestaand gebouw mogen regenwaterpijp op de straatgevel maximaal 10cm uitspringen. Deze moeten onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Deze dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Voor het nieuw gebouw dienen de regenwaterpijpen op de straatgevel in de gevel te worden ingewerkt en ook binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Bij gebouw A is er geen overloop voorzien op de wadi, in geen geval mag de overloop van de regenwaterput of wadi aangesloten worden op het DWA-stelsel. Indien de overloop op termijn op het openbaar stelsel aangesloten zou worden dient een aparte RWA-(wacht)leiding tot aan de bestaande huisaansluiting voorzien te worden.

Oprit:

Er zal voor gebouw B één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

De keldergaten en de bijhorende keermuurtjes moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht. Het plan is in die zin aan te passen.

Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd

met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpass 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 vloerpass uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Scheiding openbaar/privé:

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

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte:

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

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Bemaling

- De bouwput voor gebouw A en B wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 21 m onder maaiveld (-13,5 mTAW). Een hydraulische weerstand van min. 500 dagen moet gegarandeerd worden.
- De bemaling mag pas opgestart worden nadat in overleg met de bodemsaneringsdeskundige betrokken bij OVAM-dossier 7785 bepaald is of en welke bijkomende preventieve maatregelen nodig zijn om het risico op verspreiding van de verontreiniging ten gevolge van de bemaling te beperken. De aanbevelingen van deze evaluatie door de erkende bodemsaneringsdeskundige moeten gevolgd worden. Indien nodig dienen er milderende maatregelen zoals retour, waterremmende wanden, tegenbemaling... voorzien te worden.
- In toepassing van de afwijkmogelijkheid voorzien in art. 5.53.6.1.3§3 1e lid van titel II van Vlarem mag bemalingswater dat behandeld werd in een waterzuivering, nuttig gebruikt worden (bevloeiing bomen).
- Voor opstart van de bemaling dienen de heersende grondwaterstanden in rust opnieuw opgemeten te worden.
- De bemaling moet peilgestuurd uitgevoerd worden. Dit betekent dat de grondwaterstand tijdens de bemaling moet opgemeten worden. Er moet worden gecontroleerd dat er niet dieper wordt afgepompt dan technisch noodzakelijk is voor de bouwkundig werken.
- De bemaling mag niet langer in stand gehouden te worden dan strikt noodzakelijk (8 maanden maximaal).
- Het plaatsen van de nodige debietmeter(s) conform de vigerende wetgeving. De debietmeters worden minimaal wekelijks gecontroleerd op goede werking. De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek ter inzage ligt op de

werf:

In de eerste week en telkens na instelling van een ander bemalingspeil of opstart nieuwe bron: vijfmaal. Voor de overige periode: wekelijks.

Wekelijkse registratie van zowel grondwaterstanden als debieten in een logboek dat te allen tijde aanwezig is op de werf in het kader van handhaving;

- De kwaliteit van het bemalingswater dient geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase (WT03).

De te analyseren parameters zijn minstens:

De stoffen opgenomen in bijlage 3 van de standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek (OVAM, 01/04/2023) (pH, geleidbaarheid, temperatuur, zware metalen, BTEX, minerale olie) ter hoogte van elke bemalingsstreng dat deels of volledig of op minder dan 20 m van een perceel gelegen is dat minstens aan één van volgende voorwaarden voldoet:

-het perceel behoort tot een risicoground als vermeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, tenzij er voor de betreffende risicoactiviteit een decretaal bodemonderzoek conform het VLAREBO-besluit van 14 december 2007 is uitgevoerd.

-voor het perceel is een decretaal bodemonderzoek conform het VLAREBO-besluit van 14 december 2007 uitgevoerd.

-op het perceel heeft zich een schadegeval voorgedaan als vermeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

-op minstens een deel van het perceel zijn door de overheid voorwaarden of beperkende maatregelen voor het gebruik van grondwater afgekondigd vanwege de vermoedelijke of aangetoonde aanwezigheid van verontreinigende stoffen.

De stoffen waarvoor een bijzondere lozingsnorm is opgenomen in de vergunning As, Ni, Cu, 1,2-dichlooretheen som, tetrachlooretheen, trichlooretheen, vinylchloride en minerale olie.

De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

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

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;

- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

- Het Handelsdok is in beheer van De Vlaamse Waterweg. Hun toestemming dient verkregen te worden om op het dok te kunnen lozen. Bijgevolg dient opdrachtgever na het bekomen van de vergunning voor de bemaling, De Vlaamse Waterweg te contacteren om de praktische lozingsvoorwaarden te bespreken.

- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan deze te behouden bomen. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

Afval werf

De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en

uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden. Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.

Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

Volgende bijstelling is zonder voorwerp: Artikel: 4.2.9.1 §3: Lozing van bemalingswater
Artikel: 5.53.6.1.3.§3: Nuttig hergebruik van bemalingswater. In afwijking op dit artikel kan het opgepompte grondwater na zuivering wel gebruikt worden om de te behouden bomen op de site te bevoeien.

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

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

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

Artikel 4:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 23 februari 2026 moeten uitgevoerd worden.

Artikel 5:

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

WAARBORGEN VOOR LASTEN IN NATURA

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2024071714**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt (niet-relevante items te schrappen!):

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

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

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

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

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) of 10 jaar (bij VK met wegeaanleg) (@OA: tenzij advies DWBW een kortere uitvoeringstermijn vermeldt) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Artikel 6:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Mobiliteit

- Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.
- Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.
- In het kader van deze vergunningsaanvraag wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Gezien de afwikkeltijd die gepaard gaat met 1 autolift voor 28 autoparkeerplaatsen is voldoende spreiding van het aan- en wegrijden noodzakelijk. In het bijzonder voor de kantoorfunctie die het grootste risico

bevat op piekverkeer. Wij adviseren de aanvrager om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan. Het stappenplan is beschikbaar op de website van stad Gent.

- De aanvrager moet minimaal 3 maanden voor de start van de werken contact opnemen met Stad Gent om de laadpalen te laten verplaatsen. Dat kan via mobiliteit.publiekladen@stad.gent.
- De openlucht plaatsen op het grasstrookje naast de helling van gebouw B zijn niet handig om buitenmaatse fietsen te stallen.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

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).

Opendraaiende elementen over openbaar domein:

De garagepoorten, deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruitgeschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

Enige uitzondering hierop is de HS-cabine.

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.

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.

Private leidingen op openbaar domein:

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

Keldergaten:

Het plaatsen van nieuwe keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir is niet toegestaan, dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Huisnummering:

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

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

MILIEU

Wateroverlast

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

Afval werf

De afvalstoffen die vrijkomen tijdens de werffase dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en VLAREMA.

Alle materialen, die geen afval zijn, moeten zoveel mogelijk worden gegroepeerd, gesorteerd en op een ordelijke manier opgeslagen.

Bedrijfsafvalstoffen dienen selectief te worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

Warmtepompen

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

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. Hiertoe moet een logboek worden bijgehouden.

De Vlare II-geluidsnormen dienen te allen tijde gerespecteerd.

Bemaling:

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>.

De Vlare II-geluidsnormen dienen te allen tijde gerespecteerd.

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

Grondverzet

Het grondverzet moet gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Geluidshinder horeca

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlare) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlare.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlare.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burelen te voorkomen.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

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 kennisgeving 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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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_02215 - OMV_2024071714 K - aanvraag omgevingsvergunning voor (1) het slopen van de bestaande bebouwing mits behoud van het waardevolle hoekgebouw (kantoorgebouw Lalemant) en het rooien van 4 bomen (2) het nieuw bouwen van 1 handel/horeca gelegenheid, 31 woonunits en 2 ondergrondse parkeergarages (3) het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot 4 kantoorruimtes + 8 woonunits (4) het verplaatsen van een HS-cabine en (5) het nieuw aanleggen van openbaar domein tussen de Doornzelestraat en het achterliggende park alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling ikv de bouwwerken - met openbaar onderzoek - Doornzelestraat en Stapelplein, 9000 Gent - Vergunning

2026_GR_00133 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2024071714 K - aanvraag omgevingsvergunning voor (1) het slopen van de bestaande bebouwing mits behoud van het waardevolle hoekgebouw (kantoorgebouw Lalemant) en het rooien van 4 bomen (2) het nieuw bouwen van 1 handel/horeca gelegenheid, 31 woonunits en 2 ondergrondse parkeergarages (3) het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot 4 kantoorruimtes + 8 woonunits (4) het verplaatsen van een HS-cabine en (5) het nieuw aanleggen van openbaar domein tussen de Doornzelestraat en het achterliggende park alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling ikv de bouwwerken - met openbaar onderzoek - Doornzelestraat en Stapelplein, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 23 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47

- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Sabien Lafaut namens LAFAUT INVEST NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Doornzelestraat 69, 71, Stapelplein 28 en 28A kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 2741Z4, 2741X4, 2741Y4, 2743E2, 2743D2, 2744Y en 2744A2.

Deze aanvraag werd op 10/07/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 15/10/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Op 28 november 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend met een aangepast rooilijnplan. Op 1 december 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Op 6 januari 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van een negatief advies van Farys. Op 8 januari 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Beschrijving aanvraag:

De projectzone is gelegen tussen de Doornzelestraat en de Grenensteeg met een hoekgebouw langs het Stapelplein. Het project is gelegen in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham.

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

- het slopen van de bestaande bebouwing mits behoud van het waardevolle hoekgebouw (kantoorgebouw Lalemant) en het rooien van 4 bomen
- het nieuw bouwen van 1 handel/horeca gelegenheid, 31 woonunits en 2 ondergrondse parkeergarages
- het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot 4 kantoorruimtes + 8 woonunits
- het verplaatsen van een HS-cabine
- het nieuw aanleggen van openbaar domein tussen de Doornzelestraat en het achterliggende park alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling ikv de bouwwerken

Rooilijnen

Vanaf de Doornzelestraat wordt een nieuwe gemeenteweg voorzien in het bouwproject 'Lalement' naar de Grenensteeg, tussen nieuwe voorziene bebouwing. Deze gemeenteweg maakt verbinding met achtergelegen project 'Meyvaert' richting 'Dok-Noord' en de Grenensteeg. De nieuwe weg wordt 5m breed. De nieuwe westelijke rooilijn loopt van de Doornzelestraat recht tot achteraan het huidige perceel over een diepte van 35,62m, waar deze rooilijn aansluit op een bestaande rooilijn. De oostelijke rooilijn loopt vanaf de Doornzelestraat tot een diepte van 32,62m waarna een hoek van 90° wordt gemaakt richting stapelplein over een afstand van 4,32m. Hierbij sluit de nieuwe rooilijn aan op een bestaande rooilijn. De oppervlakte van de nieuwe weg bedraagt 190,5m².

Achteraan de projectzone is een bestaande getrapte rooilijn gelegen die met deze aanvraag wordt opgeheven.

De bestaande rooilijn langs de Doornzelestraat blijft ongewijzigd. De nieuwe gemeenteweg wordt aangelegd als extra verbinding die aansluit op een in het Ruimtelijk Uitvoeringsplan gevestigde rooilijn aan de Doornzelestraat.

Inrichting gemeenteweg

Het project voorziet de realisatie van wegenis- en rioleringswerken. Het doel van de nieuwe gemeenteweg is het voorzien van een wandel- en fietspad. Op verkeer van hulpdiensten na is het de bedoeling dat de wegenis verkeersvrij is van gemotoriseerd verkeer. De nieuwe weg zal ook dienst doen als brandweg.

De weg wordt zo ingericht dat een strook van 2,5m breedte aangelegd wordt met uitgewassen betonverharding. Hiernaast wordt een strook grindgazon voorzien van 1,5m breedte in functie van de brandweg. Deze zone wordt afgeboord met een boordsteen. Langs de geplande gebouwen wordt op privaat domein een onderhoudspad in steenslag voorzien. Met een boordsteen type ID1 wordt de grens tussen privaat en publiek duidelijk gemaakt.

Verder wordt op openbaar domein een betonstrook van 3,51m ingericht die verbinding maakt met de nieuwe gemeenteweg en de trappen langs de gevel van gebouw B.

Langs de nieuwe gemeenteweg worden 2 verlichtingspalen geplaatst. Voor het overige worden voor de nieuwe gemeenteweg geen bijkomende inrichtingselementen in deze aanvraag bijgevoegd.

Inrichting parkzone

Ook de aanleg van het park is voorwerp van deze aanvraag. De parkzone wordt maximaal groen aangelegd. De detaillering van de beplanting en inrichting wordt verder besproken met de Groendienst bij het opmaken van het technisch dossier. Het is de bedoeling om de inrichting van deze groenzone af te stemmen op het achterliggende park van de Meyvaert site.

Bushalte

Voor het project in de Doornzelestraat is momenteel een bushalte gepositioneerd ter hoogte van gebouw B. Vanwege de nieuwe inrit naar de autolift van gebouw B is het noodzakelijk om de bushalte te verschuiven. Binnen deze aanvraag wordt de suggestie gegeven hoe deze verschuiving kan gebeuren. Deze wordt enkele meters opgeschoven richting het Stapelplein zodat er een afstand gevrijwaard blijft van 2,25m ten opzichte van de nieuwe inrit. Hiervoor moeten 2 à 3 parkeerplaatsen op het openbaar domein gesupprimeerd worden. Voor de nieuwe bushalte wordt het voetpad ook heraangelegd conform een principe ontwerp van vervoersmaatschappij De Lijn.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 oktober 2025 tot 20 november 2025.

Resultaat : 2 digitale bezwaren

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 9 december 2025 tot 7 januari 2026.

Resultaat : 2 digitale bezwaren

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

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

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

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

De nieuwe gemeenteweg heeft als doel om een trage verbinding te maken in functie van bijkomende doorwaadbaarheid in het bouwblok om zo kwalitatieve verbinding te maken met omliggende projecten zoals 'Meyvaert' en 'Dok-Noord'.

Het bijgevoegde rooilijnplan bakent de nieuwe openbare weg juridisch af, verankert de rijwegbreedtes en duidt de aansluiting op de eerder goedgekeurde rooilijnen. In het plan grondafstand is verkeerdelijk een perceel ingekleurd dat in kader van het project Meyvaert en de daarbij horende gemeenteraadsbeslissing al is meegenomen om kosteloos te worden overgedragen naar de Stad Gent. Het perceel 2743F2 met een oppervlakte van 377m², waarop de Grenesteeg zich bevindt, is dus in voorliggende beslissing buiten beschouwing te laten.

De voorziene gemeenteweg gaat deel uitmaken van een hyperlokaal, fijnmazig en veilig traag wegennet. Binnen het project van Meyvaert is de aanleg van nieuw openbaar domein voorzien in de vorm van een weg voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten, die de Atlantastraat met het Stapelplein verbindt, en ook een openbaar park. Het nieuwe pad op de site Lalemant sluit aan op die eerder vergunde trage weg op de site Meyvaert. Ook de in voorliggende aanvraag voorziene parkzone achter gebouw A sluit aan op het openbaar park op de site Meyvaert. Zo wordt een ruim en kwalitatief publiek domein gerealiseerd als groene en zachte verbinding tussen zowel de nieuwe bouwvolumes als de aangrenzende ontwikkelingen en ruimere omgeving van Dok Noord.

Momenteel is het project 'Meyvaert' in uitvoering. De site van Dok-Noord omvat een gemengd programma met wonen en voornamelijk handel, diensten en wat ReCa. Dok-Noord heeft een openbare groenzone centraal in het bouwblok waarop onder andere het project Meyvaert op zal aantakken met een netwerk van trage wegenis.

De nieuwe weg in voorliggend project op de site Lalemant wordt op kwalitatieve wijze afgewerkt. De breedte van de nieuwe betonbaan zorgt voor veilige passage van fietsers en voetgangers. De weg is ook ontworpen in functie van de bereikbaarheid voor hulpdiensten, met een vlotte doorrijmogelijkheid en voldoende opstalruimtes door bijkomende strook grindgazon van 1,5m aan de linkerkant en de totale breedte van 5m tussen de nieuwe rooilijnen. Dit dubbel gebruik vermijdt bijkomende verhardingen op openbaar en privaat terrein waardoor er ruimte blijft voor voldoende kwalitatieve openbare groeninrichtingen.

De afwerking wordt voorzien in uitgewassen beton. Een type materialisatie die niet standaard gekenmerkt wordt als afwerking voor een gewone straat met gemotoriseerd verkeer. Er zullen

verkeersborden en wegmarkeringen moeten geplaatst worden om de verboden toegang voor gemotoriseerd verkeer verkeerskundig af te dwingen. Deze zaken zijn niet opgenomen in deze aanvraag, gezien het plaatsen van verkeersborden vrijgesteld is van vergunning. In het kader van de opmaak en goedkeuring van het technisch dossier, wordt dit wel meegenomen. Het karakter van de trage weg wordt benadrukt door het doorlopend voetpad in de Doornzelestraat. Langs de asfaltzijde wordt enkel nog een afgeschuinde borduur voorzien voor voertuigen van hulpdiensten veilig kunnen oprijden alsook fietsers. Het is echter geen verlaagde oprit om dagelijks autoverkeer te faciliteren. Het gemotoriseerd verkeer blijft op de Doornzelestraat en krijgt geen toegang tot de nieuwe wegenis die enkel voor traag verkeer toegankelijk is.

Op openbaar domein wordt een strook betonverharding aangevraagd van 3,51m breed voor de trappen aan de gevel van gebouw B langs de nieuwe weg. Deze strook is te breed. Het pad voor de private trap is te beperken tot 2m breedte, de balustrade dient beperkt te blijven tot het privaat domein (hier worden geen uitzonderingen op toegestaan).

Er wordt geen nieuwe riolering aangelegd onder de nieuwe gemeenteweg. Voor het project worden de private aansluitingen op de Doornzelestraat voorzien. De wegenis watert ter plekke af voor natuurlijke infiltratie.

Verder wordt er een groene, open parkzone als publieke ruimte aangelegd als bij het project. Deze zones worden samen met de grond van de nieuwe gemeenteweg na aanleg kosteloos overgedragen aan stad Gent.

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

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OPM2477_GENT_Doornzelestraat 69-71 - ROOILIJNPLAN - versie20251125.pdf (deel van de beslissing)
- advies Farys 2 Doornzelestraat 69-71 - Stapelplein 28-28A Gent.pdf
- advies Brandweer MLE 063935.004 Doornzelestraat 69-71, 9000 Gent.pdf
- Principeontwerp reguliere halte.pdf
- 1.3. Verslag_OA_of_advies_college_20260122_103226_0.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

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

Artikel 1:

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

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningaanvraag, gelegen Doornzelestraat 69, 71, Stapelplein 28 en 28A en kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 2741Z4, 2741X4, 2741Y4, 2743E2, 2743D2, 2744Y en 2744A2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden vloeiend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 december 2025 met kenmerk 063935-004/MLE/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn (advies van 4 december 2025, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 20 januari 2026, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.

Maatregelen ifv behoud bomen

- vooraf de werken wordt een boomdeskundige aangesteld die de noodzakelijke boombeschermingsmaatregelen uitvoert en de werken opvolgt nabij de bestaande te behouden bomen

- de boombeschermingsmaatregelen worden opgenomen in het technisch dossier (inclusief de noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen)

- voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie wordt voorzien aan de te behouden bomen. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

- het concreet beplantingsplan wordt afgestemd met de Groendienst van de Stad Gent voorafgaand aan indienen technisch dossier

- het onderhoudspad in steenslag wordt vervangen door lavasubstraat met tredmengsel

Strook links van gebouw B

Het pad voor de private trap is te beperken tot 2m breedte, de balustrade dient beperkt te blijven tot het privaat domein (hier worden geen uitzonderingen op toegestaan).

Bestaand openbaar domein

De volledige strook openbaar domein in Doornzelestraat voor het project moet heringericht worden. Hierbij dient o.a. de verplaatsing van de bushalte, verplaatsing van de autodeelplaatsen inclusief laadpalen, de trottoiruitstulpingen i.f.v. verzekeren van brandweertoegankelijkheid en de nodige verkeerssignalisatie opgenomen te worden. De aanvrager legt een plan voor aan de stad Gent en De Lijn en verkrijgt hun uitdrukkelijke goedkeuring vooraleer de aanpassingen gebeuren. Voor deze aanpassingen dient een technisch dossier opgemaakt te worden in samenspraak met het Mobiliteitsbedrijf en de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. De kosten voor de aanpassingen van het openbaar domein moeten gedragen worden door de aanvrager.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

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

LAST 2 – Openbaar groen

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

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

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek

- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

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

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

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

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

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

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water

- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

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

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

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

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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


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


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

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

Artikel 4:

Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de aanvraag nr. OMV_2024071714 voor gronden aan Doornzelestraat 69, 71, Stapelplein 28 en 28A voor vergunning in aanmerking komt.

 Elektronisch ondertekend op
26/02/2026 om 14:17:41 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
25/02/2026 om 17:04:42 (GMT+01:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2026_GR_00133 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2024071714 K - aanvraag omgevingsvergunning voor (1) het slopen van de bestaande bebouwing mits behoud van het waardevolle hoekgebouw (kantoorgebouw Lalemant) en het rooien van 4 bomen (2) het nieuw bouwen van 1 handel/horeca gelegenheid, 31 woonunits en 2 ondergrondse parkeergarages (3) het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw tot 4 kantoorruimtes + 8 woonunits (4) het verplaatsen van een HS-cabine en (5) het nieuw aanleggen van openbaar domein tussen de Doornzelestraat en het achterliggende park alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling ikv de bouwwerken - met openbaar onderzoek - Doornzelestraat en Stapelplein, 9000 Gent

GENT, 1e Afdeling, SIE A

Legende lijnen

- rand gracht
- kabelgoot
- as waterloop
- as greppel
- borstwering
- afsluiting draad
- afsluiting beton
- afsluiting divers
- haag
- loofbomenrij
- muren
- weldaafsluiting
- gevel hangarkot
- gevel gebouw
- gevel woning
- kunstwerk
- hoogspanningsmast
- bushok
- kopmuur
- voetpad
- cultuur grens
- waterlijn
- perkeopalen
- rand rijweg
- as rijweg
- rand verkeersdrempel
- overgang verharding
- rand bedekking
- rand fietspad
- rand verharding
- rand straatgoot
- rand keldergerat
- verdieping
- afdak
- loofbrug
- trap
- zichtbare onderkelder
- ingezonken garage
- uitbreiding
- verheven garage
- knik talud
- teen talud verhard
- kruin talud verhard
- teen talud onverhard
- kruin talud onverhard
- rand vijver
- onverharde weg
- rand bos
- rand struikgewas
- brug
- zitbank
- zichtbaar deksel
- boordsteen
- onbekende lijn
- vangrail
- spoorrail links
- spoorrail rechts
- weegbrug
- kasimuur
- waterkeermuur
- binnenmuur

Legende punten

- kvs verharding
- gras
- onverhard, niet begroeid
- rubberen matten/tegels
- fluiser asfalt
- betonverharding
- betontegels
- kasseiverharding
- steenslag
- dolomiet
- grenspaai
- grenspaai nmb
- straatkolk horizontaal
- straatkolk verticaal
- keldergerat
- paal nutsvoorzieningen
- paal divers
- onbekend punt
- kathodische bescherming
- peilbuis
- paal nmb
- cabine divers
- cabine radio/tv
- ▲ hoogtepunt
- ▲ naafvelhoogte
- ▲ kleine boom
- ▲ loofboom
- ▲ naaldboom
- ▲ struk
- ▲ paal straatverlichting
- ▲ paal elektriciteit
- ▲ paal verkeerslichten
- ▲ paal bovenleiding
- ▲ dorpelhoogte
- ▲ huisnummer
- ▲ verkeersbord
- ▲ plaatsnaambord
- ▲ reflectorpaal
- ▲ publiciteitspaal
- ▲ openbare briefbus
- ▲ viaggemast
- ▲ openbare vuilbak
- ▲ fietsenstalling
- ▲ bovengrondse brandkraan
- ▲ straatkap water
- ▲ straatkap gas
- ▲ straatkap elektriciteit
- ▲ straatkap hydrant
- ▲ straatkap divers
- ▲ cirkelvormig putdeksel
- ▲ huisaansluiting
- ▲ schamierpunt hek/poort
- ▲ meerpai
- ▲ slagboom
- ▲ wegdekreflector
- ▲ cirkelvormig putdeksel
- ▲ kilometerpaal
- ▲ hectometerpaal
- ▲ parkeermeter
- ▲ zebraapad
- ▲ waterniveau punt
- ▲ kroonlijshoogte
- ▲ bovenzijde dakgoot
- ▲ onderzijde dakgoot
- ▲ nokhoogte
- ▲ muurhoogte
- ▲ hoogte plat dak

Coördinatenlijst - Lambert '72

Puntnr.	X	Y	INFO
G1	105486.71	195117.54	Hoekpunt gebouw
G2	105444.25	195110.98	Hoekpunt gebouw
G3	105443.13	195110.80	Niet gematerialiseerd
G4	105440.17	195110.32	Niet gematerialiseerd
G5	105427.68	195108.29	Niet gematerialiseerd
G6	105408.68	195105.21	Niet gematerialiseerd
G7	105406.22	195120.68	Niet gematerialiseerd
G8	105410.13	195121.27	Niet gematerialiseerd
G9	105404.81	195130.16	Niet gematerialiseerd
G10	105408.73	195130.78	Niet gematerialiseerd
G11	105423.76	195133.15	Niet gematerialiseerd
G12	105407.21	195141.05	Niet gematerialiseerd
G13	105402.68	195144.39	Niet gematerialiseerd
G14	105429.68	195148.96	Niet gematerialiseerd
G15	105430.35	195144.81	Niet gematerialiseerd
G16	105430.36	195144.74	Niet gematerialiseerd
G17	105438.91	195146.15	Niet gematerialiseerd
G18	105439.34	195143.25	Niet gematerialiseerd
G19	105435.08	195142.54	Niet gematerialiseerd
G20	105433.79	195149.36	Niet gematerialiseerd
G21	105438.31	195150.11	Niet gematerialiseerd
G22	105429.18	195148.87	Niet gematerialiseerd
G23	105429.02	195148.85	Niet gematerialiseerd
G24	105429.68	195144.70	Niet gematerialiseerd
G25	105435.24	195109.51	Niet gematerialiseerd
n1	105510.31	195115.10	Meetnagel
n2	105506.52	195129.36	Meetnagel
n3	105477.11	195104.79	Meetnagel
n4	105427.00	195100.80	Meetnagel
n5	105438.18	195109.74	Meetnagel
n6	105422.52	195105.78	Meetnagel
n7	105438.76	195143.37	Meetnagel

Omschrijving

G1 - G2 - G3 - G4 - G5 - G6 + G16 - G17 - G18

Proces-Verbaal van Opmeting opgemaakt door landmeter-expert lan VANDER AUWERMEULEN voor landmeterskantoor EXTERIA bv te MELLE op datum van 10 december 2019 betreffende het te splitsen perceel. Gekend in de databank der afbakeningsplannen onder het nummer 44021-10373.

RUP nr. 134 ACEC verkregen bij de Stad Gent. Grens volgens huidige toestand wegenis/gebouwen.

G6 - G7

Proces-Verbaal van Opmeting door landmeter-expert Nico LOUAGIE voor landmeterskantoor SABBE+CO te Roeselare op datum van 19 juni 2018 betreffende perceel 2468K & 2468H.

G7 - G8 - G10 - G12 - G15 - G14 - G22 - G23 - G13 - G9 - G7

Proces-Verbaal van opmeting en splitsing opgemaakt door K. AUDENAERT voor landmeetbureau DEANINCK-AUDENAERT te Lochristi op datum van 13 januari 2022 betreffende het perceel 2743E2.

G10 - G11 - G5 + G23 - G24 - G25

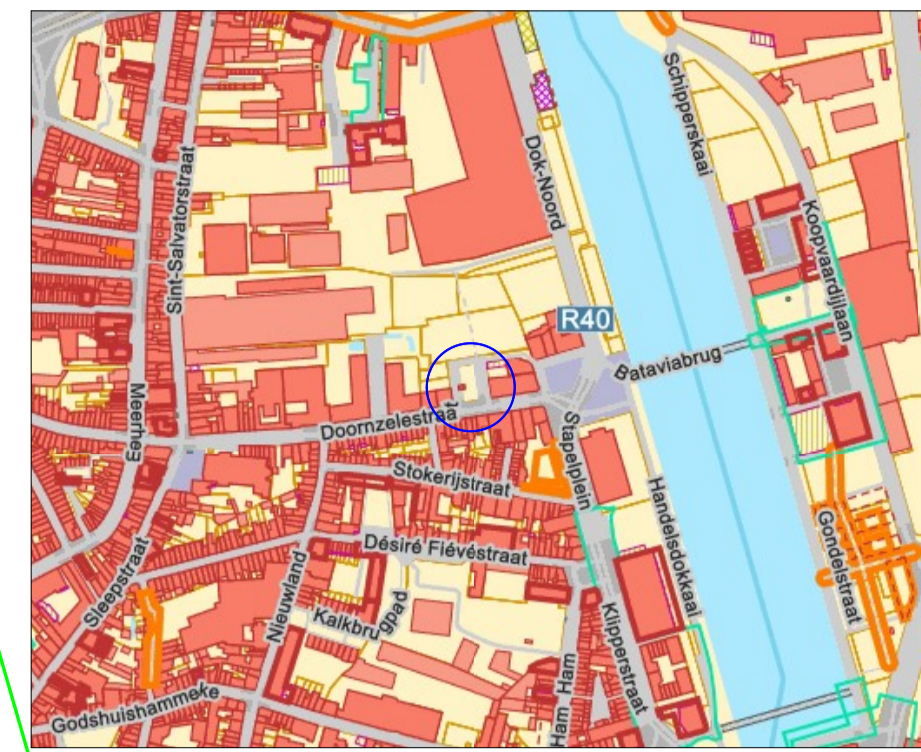
Nieuwe splitsingsgrens

G4 - G19 - G18

Nieuwe splitsingsgrens

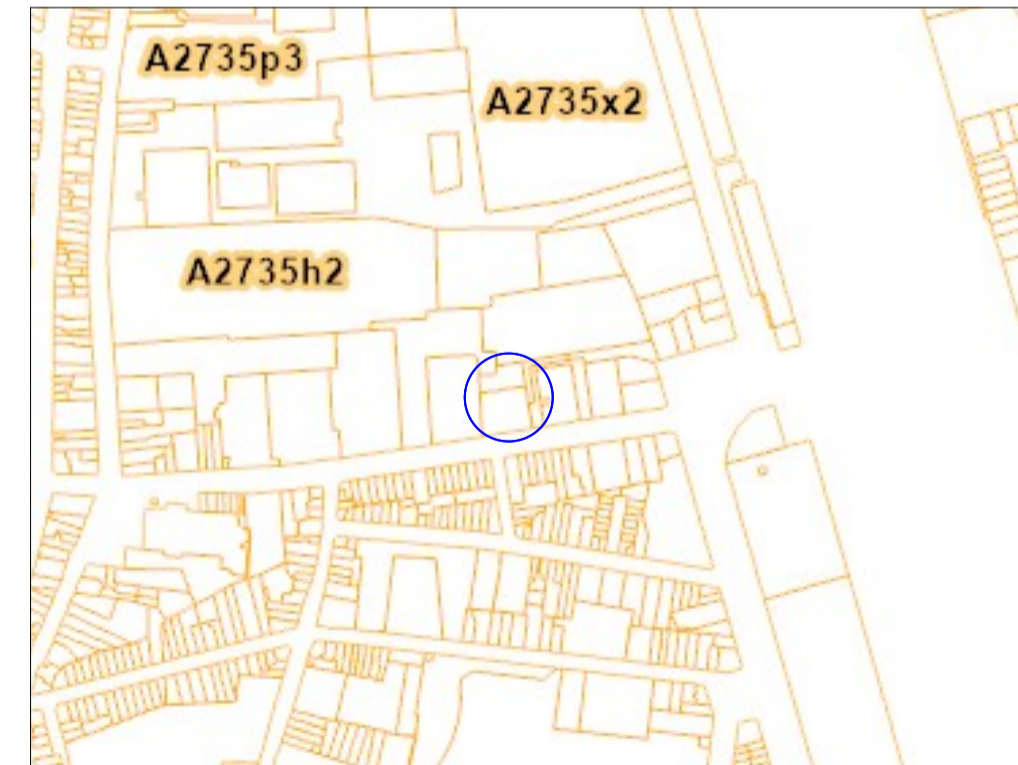
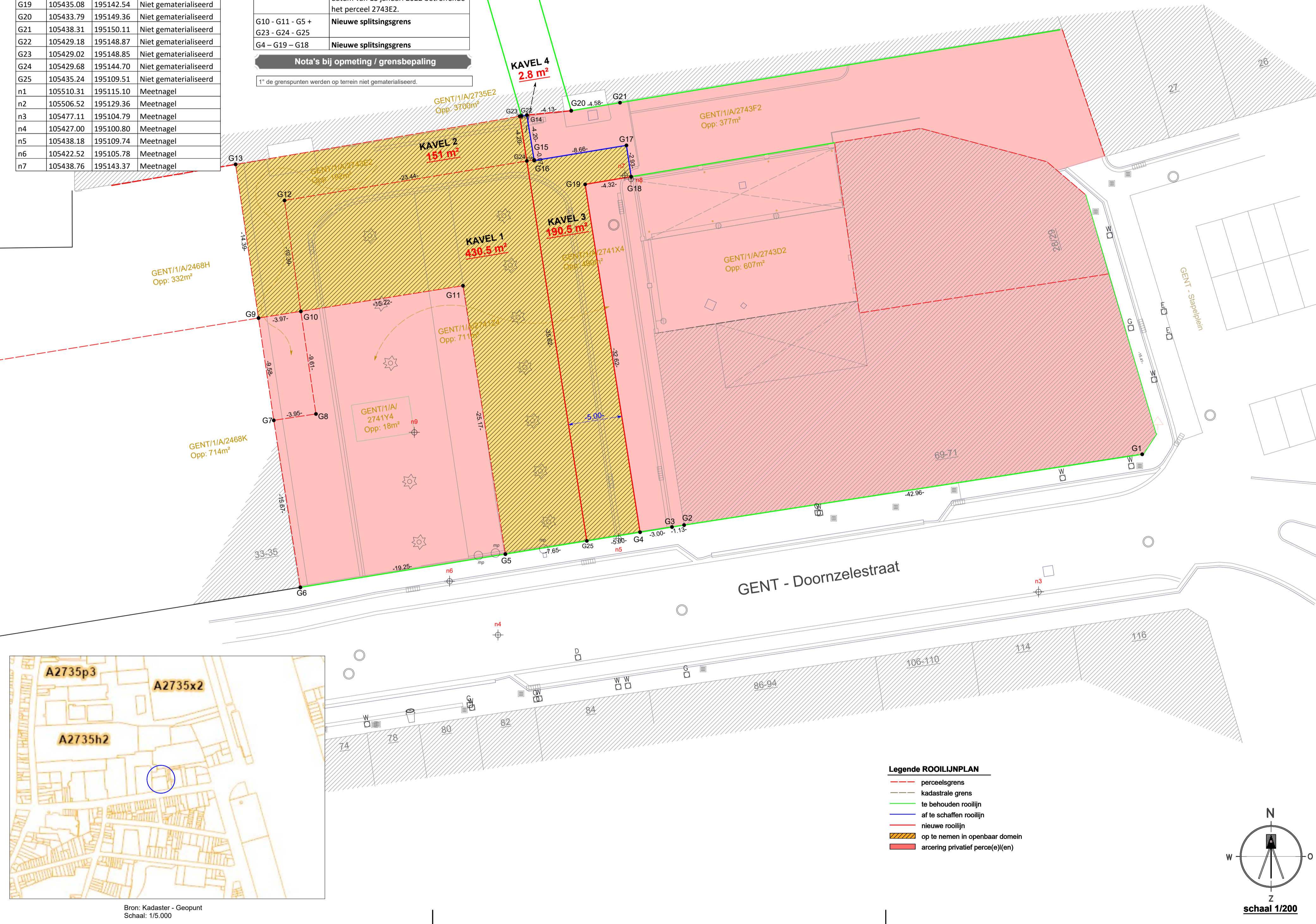
Nota's bij opmeting / grensbepaling

1° de grenspunten werden op terrein niet gematerialiseerd.



Bron: GRB - Geopunt
Schaal: 1/5.000

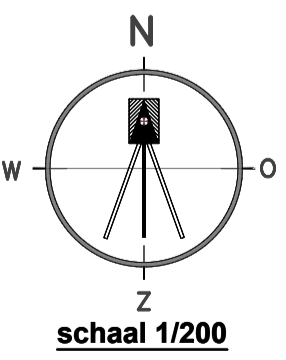
Bron: luchtfoto - Geopunt
Schaal: 1/5.000



Bron: Kadaster - Geopunt
Schaal: 1/5.000

Legende ROOILIJNPLAN

- perceelsgrens
- kadastrale grens
- te behouden rooilijn
- af te schaffen rooilijn
- nieuwe rooilijn
- op te nemen in openbaar domein
- arcering privatief(e) (en)



EXTERIA bv - Landmeters-experten
Gemeenteplein 11b
9090 Melle

0472/90.44.85
www.exteria.be
lan@exteria.be

Provincie: Oost-Vlaanderen

Gemeente: GENT

ROOILIJNPLAN

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van GENT in zitting van
de secretaris de Burgemeester

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten stadshuis ter inzage van het
publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van tot en met
de secretaris de Burgemeester

Bepaald goedgekeurd door de gemeenteraad van GENT in zitting van
de secretaris de Burgemeester

Ian Vander Auwermeulen
Landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Gent
Inschrijfingsnummer tableau : LAN 121500

EXTERIA
LANDMETERS EN
TUINARCHITECTEN

Index	Datum	Wijzigingen	Getekend	Nagezien

Plannr.	1/1	Schaal: 1/200	Dossiernummer OPM2477 25/11/2025
----------------	-----	----------------------	---

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024071714

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_LALEMANT_G_B_03_GEVEL STAPELPLEIN.pdf	aEGv5C3oUODGOrgcwcAsGg==
BA_LALEMANT_G_B_01_GEVEL STRAAT.pdf	/4NsAtHse4elzErLMeEMVA==
BA_LALEMANT_G_B_02_GEVEL ACHTER.pdf	wRcC/g0VwERT5touLGVcMA==
BA_LALEMANT_G_N_01_GEVEL STRAAT.pdf	QhyQs8utkGmEFe1gW6Buxw==
BA_LALEMANT_G_N_02_GEVEL STAPELPLEIN.pdf	PLzOs0ccadJSdMurzZ+XDw==
BA_LALEMANT_G_N_03_ZIJGEVEL PLEIN ZIJDE_V6.pdf	yVdQ6P6uTa0l3ePNR3HRXw==
BA_LALEMANT_G_N_04_GEVEL TUINZIJDE.pdf	D75F+6a2TEOqzK4jJNuoYA==
BA_LALEMANT_I_B_01_INPLANTINGSPLAN.pdf	TeuNV9M0ZO+YIAclj+MEtQ==
BA_LALEMANT_I_N_01_INPLANTINGSPLAN NT_V6.pdf	RblZJiUbW10lwKxsdMxH8w==
BA_LALEMANT_P_B_01_VERDIEPING -1.pdf	3sE3uco/9HwDN+8y2hLDOQ==
BA_LALEMANT_P_B_02_VERDIEPING +0_V6.pdf	1IkTZP+mo/vXP8z00u0J8Q==
BA_LALEMANT_P_B_03_VERDIEPING 1.pdf	JtPtj90cgXHVJcWcfYJWqg==
BA_LALEMANT_P_B_04_VERDIEPING 2.pdf	Q0hzRRSKVFEQE7O7NGw8Cg==
BA_LALEMANT_P_B_05_VERDIEPING 3.pdf	bl6NI5EGtytunu4SN9tFQw==
BA_LALEMANT_P_B_06_VERDIEPING 4.pdf	JwIX/TCjwJYiYdKC68k6vg==
BA_LALEMANT_P_N_01_VERDIEPING -3_V6.pdf	SpLvrxBkDhMrPGHz6w/dTw==
BA_LALEMANT_P_N_02_VERDIEPING -2_V6.pdf	Kn3yZR7kQYoRVU4AQD9qvg==
BA_LALEMANT_P_N_03_VERDIEPING -1_V6.pdf	yUfVA2TpvIJSTuEKwwDiNw==
BA_LALEMANT_P_N_04_VERDIEPING +0_V6.pdf	HpF5ylgeAFxv0/0aE+qMzQ==
BA_LALEMANT_P_N_05_VERDIEPING +1_V6.pdf	SqtfNJ3LUF+I9GKD6Yi0xA==
BA_LALEMANT_P_N_06_VERDIEPING +2_V6.pdf	z7EKDI1ttn8uPUYw0b6FVA==

BA_LALEMANT_P_N_07_VERDIEPING +3_V6.pdf	8Mz8foIZ4pPZVzzIbSiA8w==
BA_LALEMANT_P_N_08_VERDIEPING +4_V6.pdf	v0QpNiMYgPUTjl/4jyvlgw==
BA_LALEMANT_P_N_09_DAKENPLAN_V6.pdf	0DqiUloGDu0VAiq78ylzig==
BA_LALEMANT_S_B_01_SNEDE AA_piv2.pdf	DGLpAnBtrJqbuJT+UeuWLA==
BA_LALEMANT_S_B_02_SNEDE GG'_piv2.pdf	qHAWt4agbnBmJzhWty1eTw==
BA_LALEMANT_S_B_03_SNEDE DD'_piv2.pdf	pi0hbXYSxHwLCoUVuXOExw==
BA_LALEMANT_S_N_01_SNEDE AA'_V6.pdf	zjK0E8UMNF942doBsVIRYQ==
BA_LALEMANT_S_N_02_SNEDE BB'.pdf	lwwT602w7Z9+lxE2ZreYjQ==
BA_LALEMANT_S_N_03_SNEDE CC'.pdf	meUIKiFoGatUobcVDA0QDA==
BA_LALEMANT_S_N_04_SNEDE DD'_V6.pdf	XuKddwviXRqavcUuBNlJ9Q==
BA_LALEMANT_S_N_05_SNEDE EE'_V6.pdf	L2F9nxhsMHLuWpjo8IUOhA==
BA_LALEMANT_S_N_06_SNEDE FF'.pdf	rc3pIYp108LsAGNDHyWicQ==
BA_LALEMANT_S_N_07_SNEDE GG'.pdf	dymNPdhjAq6OuAW5tjOoMQ==
BA_LALEMANT_S_N_08_SNEDE HH'_V6.pdf	Gmj2iyQZwvS6sF7ucPxGDA==
BA_LALEMANT_T_B_01_SNEDE AA_piv2.pdf	UISgPh9tPbVoMnewSFMZqg==
BA_LALEMANT_T_B_02_SNEDE DD'_piv2.pdf	MN+k6ipLwWQmOQ5tLD2b3Q==
BA_LALEMANT_T_B_02_SNEDE GG'_piv2.pdf	iMe6QfugFOMnu0oZ6OHXNA==
BA_LALEMANT_T_N_01_SNEDE AA'_V6.pdf	D4tk7pC7UdY9ulgmJ4qi+g==
BA_LALEMANT_T_N_02_SNEDE BB'.pdf	nzXIHd0M370sk8NhIT2Umg==
BA_LALEMANT_T_N_03_SNEDE CC'.pdf	J+tuUR4mRDpCG5W5ukNZBA==
BA_LALEMANT_T_N_04_SNEDE DD'_V6.pdf	AmS9aSsCreMV5cTCQCPfHw==
BA_LALEMANT_T_N_05_SNEDE EE'_V6.pdf	HNcEqXmrPrCzRAseiRAzZw==