

## Deputatie

Besluit

Zitting van 16 april 2026  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2024070471**

---

**153**      **2026\_DEP\_01646**      **OVberoep 2024070471 - Gent - Derden (Ryngaert-Matton) tegen Thuispunt Gent bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

**Beslissing:** GOEDGEKEURD in besloten zitting van 16 april 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

### Feitelijke en juridische gronden

---

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

Thuispunt Gent bv, Lange Steenstraat 54 te Gent, heeft per beveiligde zending van 26 mei 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024070471.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Ham, kadastraal gekend 1<sup>o</sup> afdeling, sectie A, nr. 2917Y3.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van meergezinswoning bestaande uit 12 sociale woonentiteiten, fietsenstalling en rooien van bomen, exploiteren van bronbemaling ikv bouwproject.

De aanvraag omvat:

#### stedenbouwkundige handelingen

| Planaanduiding       | Handeling  | Functie van het voorwerp |
|----------------------|--|--------------------------|
| Meergezinswoning     | Bouwen of herbouwen  | Wonen                    |
| Bestaande muur       | Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen |                          |
| Bestaande verharding | Slopen of verwijderen  |                          |

|                   |  |                       |
|-------------------|--|-----------------------|
| Verharding terras | Nieuwbouw of aanleggen   | Infrastructuur        |
| Te vellen boom 1  | Bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen | Op en rond een gebouw |
| Te vellen boom 2  | Bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen | Op en rond een gebouw |

#### ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Thuispunt Gent bv
- adres IIOA: nog geen adres
- terrein IIOA kadastraal gekend als: Gent 1 Afd, sectie A, perceel 2917/00Y003.
- inrichtingsnummer 20250507-0061
- nieuwe klasse 3 rubriek:

#### **53.2.1°(3)**

een bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken met een netto opgepompt volume van maximaal 211 m<sup>3</sup>

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 16 oktober 2025 de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van maandag 17 november 2025 beroep ingesteld door volgende derden: de heer Sebastian Ryngaert en mevrouw Louise Matton, Bomastraat 47 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 17 december 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 10 april 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 10 maart 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Derden: de heer Sebastian Ryngaert.

De aanvrager: mevrouw Anne Vermeulen bijgestaan door architect Tine Bulckaen.

## **Beschrijving**

### **Context**

#### **1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens**

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarden.

##### Artikel. 5.1.0: Woongebieden

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

##### Artikel 6.1.2.3: Woongebieden met een culturele, historische en / of esthetische waarde (aanvullende aanduiding)

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), nl. art. 0: afbakeningsslijn grootstedelijk gebied Gent, maar niet in een deelgebied

waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
  - o Het algemeen bouwreglement, 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.
  - o De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023
  - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
  - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van de gewestelijke publiciteitsverordening.

## 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.
- De aanvraag is gelegen binnen de vastgestelde archeologische zone 'historische stadskern van Gent'.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

## 1.3 Adviezen eerste aanleg

### 1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 11 augustus 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

### 1.3.2 Nutsmaatschappijen

- Proximus bracht op 28 juli 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.
- Wyre bracht op 5 augustus 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.
- Fluvius System Operator bracht op 13 augustus 2025 een voorwaardelijk gedeeltelijk gunstig advies uit.

## 1.4 Historiek

Volgende vergunningen zijn relevant:

- Op 13/04/2006 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw. (2005/1027)
- Op 10/05/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw (2e heraanvraag). (2006/938)

## 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

### 1.5.1 Stedenbouwkundige gegevens

De aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat:

*"De aanvraag omvat het bouwen van een nieuwe sociale meergezinswoning op een braakliggend terrein langs de Ham in de wijk Sluizeken- Tolhuis- Ham.*

*De site bevindt zich in de historische binnenstad van Gent, binnen de R40.*

*De Ham is een straat met een gemengde bebouwing, bestaande uit historische panden, kleinschalige appartementsgebouwen en enkele recente invullingen. De straat vormt een schakel tussen het centrum van Gent en de Verapazbrug en ligt op wandelafstand van diverse voorzieningen. De omgeving kent een stedelijke dichtheid, maar ook een zekere mate van openheid dankzij binnengebieden en groene accenten.*

*Het perceel maakt deel uit van een bouwblokstructuur met een duidelijke stedelijke korrel, waarbij de bebouwing zich voornamelijk aan de straatzijde concentreert en de binnenzijde van het blok ruimte biedt voor gemeenschapsvoorzieningen, tuinen en collectieve groenzones.*

*Het perceel heeft een oppervlakte van 749,95 m<sup>2</sup> en een breedte van 36,90 m aan de rooilijn.*

Het perceel loopt taps toe en heeft een maximale diepte van 30,95 m.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.B.4.

### **Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen**

Het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 12 sociale woontiteiten en het rooien van bomen.

**1/ De nieuwe meergezinswoning** wordt ingeplant op de rooilijn van de straat en sluit aan op de linker- en rechteraanpalende bebouwing.

Het gebouw telt vier bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bedraagt 12,75 m. Centraal en aan de rechterzijde van het perceel bedraagt de maximale bouwdiepte, inclusief uitpandige terrassen, 12,20 m. Aan de linkerzijde wordt de bouwdiepte op de eerste verdieping beperkt tot 10,20 m en op de tweede en derde verdieping tot 8,50 m.

*Inrichting meergezinswoning*

- Op het gelijkvloers bevindt zich links een gemeenschappelijke fietsenberging. Centraal is er een toegang met trap en lift naar de bovenliggende woontiteiten, evenals een tellerlokaal, een afvallokaal en een onderhoudslokaal. Rechts van deze centrale toegang bevinden zich drie duplexwoningen, elk met een rechtstreekse toegang tot de openbare weg.

- Op de tweede verdieping bevinden zich rechts de bovenverdiepingen van deze duplexwoningen en links een appartement met twee slaapkamers.

- Op de derde en vierde verdieping worden telkens drie éénslaapkamerappartementen ingericht aan de rechterzijde van de centrale circulatie, ontsloten via een passerelle aan de voorgevel. Links wordt op beide verdiepingen telkens een bijkomend éénslaapkamerappartement voorzien.

Elke woontiteit beschikt over een private buitenruimte in de vorm van een terras en heeft toegang tot **een collectieve tuin** achter het hoofdgebouw. Deze tuin heeft een oppervlakte van 302,38 m<sup>2</sup>, wordt onthard en aangelegd met natuurlijke beplanting.

In **de fietsenberging** worden in totaal 34 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan twee specifiek voor buitenmaatse fietsen. De collectieve fietsenruimte is rechtstreeks ontsloten met de openbare weg via een naar binnen opendraaiende deur met een breedte van circa 1,14 m.

*Materialisatie*

- De voorgevel van het gebouw wordt op het gelijkvloers en de eerste verdieping, die samen de sokkel vormen, afgewerkt met een rozerood parement. De tweede en derde verdieping krijgen een teruggetrokken gevel, afgewerkt met rozerode beplating.

- De valbeveiliging van de passerelle aan de voorzijde wordt uitgevoerd in lichtblauw gelakt staal.

- Het buitenschrijnwerk is voorzien in geadoniseerd aluminium.

### **2/Het rooien van 2 bomen**

De aanvraag betreft het rooien van 2 bomen (stamomtrek 62 cm en 32 cm) gesitueerd ter hoogte van de rooilijn in een grotendeels verharde ondergrond."

#### 1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

Er wordt een bemaling aangevraagd voor de noodzakelijke grondwater-verlaging bij de plaatsing van 1 septische put en 4 hemelwaterputten bij de realisatie van de bouw van 12 sociale wooneenheden.

#### 1.6 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 augustus 2025 tot en met 3 september 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er vijf bezwaarschriften ontvangen.

#### 1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Woonkwaliteit, impact op de omgeving en integratie in bestaand stedelijk weefsel*

Het voorgestelde project voldoet aan de principes van goede ruimtelijke ordening doordat het op een zorgvuldige en evenwichtige manier inspeelt op de woonkwaliteit, de impact op de omgeving en de integratie in het bestaande stedelijke weefsel:

· *Algemeen getuigt voorliggende aanvraag van een zorgvuldige **ruimtelijke benadering**, met een doordachte inplanting en volumewerking die afgestemd is op de context van de omgeving.*

*Het gabarit van het gebouw past zich hoofdzakelijk in binnen het gabarit van de aanpalende bebouwing, waardoor het bouwvolume harmonieus opgaat in het bestaande straatbeeld. De terrassen zijn gericht op de gemeenschappelijke tuinzone en niet op de achterliggende woningen, waardoor privacyverlies en inkijk tot een minimum worden herleid. Aan de linkerkant van het perceel wordt extra afstand gecreëerd tussen de terrassen en de perceelsgrenzen door de toepassing van groendaken, wat het ruimtelijk comfort versterkt. De ontharding van het perceel en de aanleg van een kwalitatieve, natuurlijk groene tuin zorgen bovendien voor een open, ademende ruimte in de kern van het bouwblok, wat bijdraagt aan rust, visuele buffering en ecologische meerwaarde.*

· *Het biedt toekomstige bewoners een grote **woonkwaliteit**. Elk appartement geniet van voldoende daglicht, privacy en uitzicht op groen. De collectieve tuinzone biedt niet alleen een aangename buitenruimte, maar stimuleert ook ontmoeting en sociale cohesie. De sobere en rationele architectuur zorgt voor een rustige woonomgeving zonder visuele drukte, terwijl de beperkte schaal van het project een menselijke maat garandeert. De woningen zijn ontworpen met aandacht voor leefbaarheid, functionaliteit en comfort, wat zich vertaalt in kwalitatieve woonunits die beantwoorden aan hedendaagse normen en verwachtingen.*

· *De **impact op de omgeving** werd grondig onderzocht, beoordeeld en bijgestuurd door de stadsdiensten, met bijzondere aandacht voor daglichttoetreding en inkijk op aanpalenden. Het gaat om een kleinschalig project van 12 sociale huurwoningen, dat past binnen de stedelijke dynamiek van Gent. De binnenstad is sociaal-economisch robuust genoeg om dit project te dragen, en het biedt een kwalitatief tegengewicht tegen de gentrificatie die zich in het centrum manifesteert.*

· *De **integratie in de omgeving** is verzekerd door een architecturale benadering die bewust sober en rationeel is opgevat. Het ontwerp sluit aan bij de diverse bouwstijlen, periodes en typologieën in de buurt, zonder visuele dominantie of stilistische breuk. Door de inplanting in de schil van het bouwblok wordt de stedelijke structuur gerespecteerd en versterkt. De open ruimte in de kern van het bouwblok wordt niet ingenomen, maar geactiveerd en vergroend, wat de ruimtelijke kwaliteit en het collectief gebruik ten goede komt.*

**Conclusie:** *Voorliggende aanvraag wordt beoordeeld als een kwalitatieve stadsontwikkeling waarbij woonkwaliteit, respect voor de omgeving en ruimtelijke integratie hand in hand gaan. Het biedt nieuwe bewoners een comfortabele, groene en goed ingebedde woonomgeving in het hart van de stad.*

#### Het rooien van 2 bomen

*De aanvraag betreft het rooien van 2 bomen (stamomtrek 62 cm en 32 cm) gesitueerd ter hoogte van de rooilijn in een grotendeels verharde ondergrond.*

*Omwille van de inplanting op de rooilijn hebben deze bomen een beperkte toekomstwaarde. Daarom wordt het rooien van deze bomen gunstig geadviseerd mits de heraanplanting van minimaal 2 hoogstammige bomen ( HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, op een afstand van tenminste 2 m van de perceelsgrens. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.*

#### Mobiliteitstoets

##### **Programma**

*Het project voorziet in de realisatie van een meergezinswoning met 12 woonentiteiten, goed geïntegreerd in het stedelijk weefsel binnen de R40.*

##### **Ontsluiting en bereikbaarheid van het perceel**

1. *Zachte weggebruiker (voetganger en fietser)*

*Het perceel is uitstekend ontsloten voor zachte weggebruikers. De Ham en omliggende straten beschikken over veilige, goed onderhouden trottoirs en maken deel uit van een verkeersluwe zone binnen het Gentse circulatieplan. Fietsers kunnen gebruikmaken van het fijnmazige fietsnetwerk met directe verbindingen naar het centrum, Dampoortstation en andere stadsdelen. Nabij het perceel zijn er diverse fietsvoorzieningen, waaronder stallingen en fietssuggestiestroken.*

## 2. Openbaar vervoer

Op wandelafstand bevinden zich meerdere haltes van De Lijn, met frequente tram- en busverbindingen richting Gent-Dampoort, Gent-Sint-Pieters en andere stadsdelen. De nabijheid van het openbaar vervoer maakt het project goed bereikbaar zonder afhankelijkheid van de auto, wat bijdraagt aan duurzame mobiliteit.

## 3. Gemotoriseerd verkeer

Het perceel is bereikbaar via de R40 en lokale straten, maar ligt binnen een zone waar doorgaand verkeer wordt ontmoedigd. De circulatie is afgestemd op bestemmingsverkeer, wat de leefbaarheid verhoogt. Door de beperkte schaal van het project is de impact op het autoverkeer minimaal.

## 4. Deelmobiliteit en multimodale alternatieven

In de directe omgeving zijn er verschillende deelwagens beschikbaar via autodeelplatformen. Dit biedt bewoners een flexibel alternatief voor privébezit van een wagen. Daarnaast zijn er multimodale knooppunten in de buurt, zoals park & bike en park & walk, die duurzame verplaatsingen stimuleren.

### **Parkeervereisten**

#### Autoparkeren

Volgens het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geldt voor sociale woonprojecten pas een verplichting tot het voorzien van autoparkeerplaatsen op eigen terrein vanaf 25 woonentiteiten. Aangezien dit project slechts 12 woonentiteiten omvat, is geen autoparkeren op eigen terrein vereist. Dit sluit aan bij het stedelijk beleid dat inzet op autoluwe woonomgevingen en het beperken van verharding ten voordele van groen en leefkwaliteit.

#### Fietsparkeren

Voor fietsen geldt de norm van één fietsparkeerplaats per slaapkamer. Het project voorziet in totaal 28 slaapkamers en zal dus ook 28 volwaardige fietsparkeerplaatsen op eigen terrein moeten voorzien. In totaal worden 34 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 2 parkeerplaatsen specifiek voor buitenmaatse fietsen. De inrichting van de collectieve fietsenruimte voldoet aan de voorschriften van de Stad Gent.

De fietsenberging wordt direct ontsloten met de openbare weg via een naar binnen opendraaiende deur. Deze deur heeft een breedte van circa 1m14, wat eerder beperkt is voor een vlotte toegang, zeker voor buitenmaatse fietsen. Daarom wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen om de breedte van deze deur te vergroten tot minimaal 1m40. Een vlotte toegankelijkheid van dergelijke fietsenbergingen is immers primordiaal voor het intensief en correct gebruik ervan, en stimuleert actief het gebruik van zachte vervoersmodi in de stad.

### **Conclusie**

Deze mobiliteitstoets toont aan dat voorliggend project op een verantwoorde en duurzame manier wordt ontsloten, met bijzondere aandacht voor de zachte weggebruiker, minimale impact op gemotoriseerd verkeer en een correcte invulling van de parkeervereisten. Het ontwerp sluit aan bij de stedelijke mobiliteitsvisie van Gent en draagt bij aan een leefbare, toegankelijke en toekomstgerichte stadsontwikkeling.

De mobiliteitstoets wordt daarom **voorwaardelijk gunstig geëvalueerd**.

**Bijzondere voorwaarde:** De breedte van de toegangsdeur naar de fietsenberging dient minstens 1m40 te zijn.

### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

#### Algemeen

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

#### Bodem en grondwater

##### Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 4 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 3,3 verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 14m<sup>3</sup>/dag.

De duur van de bemaling wordt ingeschat op 31 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de RWA-leiding die uitmondt in het Handelsdok.

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

*In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.*

#### **Stap 1** beperken en retourneren

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

*- het merk en serienummer*

*- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.*

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

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

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

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

*Dit wordt opgenomen als **opmerking**.*

*Door de dense bebouwing is er te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie.*

#### **Stap 2** hergebruik

*Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.*

*Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website : <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.*

*De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht ([toezicht@stad.gent](mailto:toezicht@stad.gent)) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.*

#### **Stap 3** lozen op waterloop

*Binnen een afstand van 200 m van de locatie waar de bemalingspomp opgesteld zal worden, bevindt zich het Handelsdok. Het bemalingswater zal geloosd worden in de RWA-riolering die uitmondt in het Handelsdok.*

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

*Wateroverlast*

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

### *Bodem/grondwaterverontreiniging*

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

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

### *Zettingen*

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

### *Aspect geluid*

*De pomp zal continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.*

### *Aspect fauna en flora*

*Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Op het eigen terrein staan enkele grotere bomen.*

*Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto: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**.*

### **CONCLUSIE**

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Volgende rubriek wordt geakteerd:

| <b>Rubriek</b> | <b>Omschrijving</b>   | <b>Hoeveelheid</b> |
|----------------|---|--------------------|
| 53.2.1°        | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m <sup>3</sup>   Het betreft een peilgestuurde filterbemaling tot een maximale bemalingsdiepte van 3,3m-mv, indien noodzakelijk aangevuld met open bemaling, in het kader van het plaatsen van regenwaterputten en septische putten tijdens de bouw van de 12 sociale woningen. Er wordt verwezen naar de bemalingsstudie.<br>De duur van de bemaling wordt geschat op 4 weken.   <b>Nieuw</b> | 211 m <sup>3</sup> |

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

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

*Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 12 sociale woonentiteiten, een fietsenstalling en het rooien van bomen + het exploiteren van een bronbemaling ikv bouwproject aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Ham , 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 rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

| Rubriek | Omschrijving  | Hoeveelheid        |
|---------|---|--------------------|
| 53.2.1° | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m <sup>3</sup>   Het betreft een peilgestuurde filterbemaling tot een maximale bemalingsdiepte van 3,3m-mv, indien noodzakelijk aangevuld met open bemaling, in het kader van het plaatsen van regenwaterputten en septische putten tijdens de bouw van de 12 sociale woningen. Er wordt verwezen naar de bemalingsstudie.<br>De duur van de bemaling wordt geschat op 4 weken.   <b>Nieuw</b> | 211 m <sup>3</sup> |

**Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

**Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:**

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

**De brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 augustus 2025 met kenmerk 027537-006/PV/2025).

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 augustus 2025 onder ref. 5000106818 moet strikt nageleefd worden.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 5 augustus 2025 moet strikt nageleefd worden.

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 28 juli 2025 onder ref. JMS 655210 moet strikt nageleefd worden.

Compensatie voor het rooien van 2 bomen

De heraanplanting van minimaal 2 hoogstammige bomen ( HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, op een afstand van tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Breedte toegangsdeur fietsenberging

De breedte van de toegangsdeur naar de fietsenberging dient minstens 1m40 te zijn.

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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting

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

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

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

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Privéwaterafvoer:

**De keuring van de privéwaterafvoer** is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://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](http://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 = inwoner equivalent)
- \* +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](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. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

**Spuiers die afwateren op het openbaar domein** zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

### **Opbouw**

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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

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

Constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

### **Oprit**

De bestaande oprit zal verwijderd worden, zie opmerkingen.

### **Bijzondere voorwaarden voor de ingedeelde inrichting of activiteit:**

#### **TERMIJN**

De bemaling (IIOA) wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. 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).

#### **Bemalingscascade**

- De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling)

- Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>

- De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht ([toezicht@stad.gent](mailto:toezicht@stad.gent)) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Wateroverlast

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

#### **Fauna en flora**

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoutse – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert.

#### **De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM**

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

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

### **Artikel 3:**

#### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### **Sloop**

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst ([groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)). Dit wordt als opmerking opgenomen.

##### **Openbaar domein**

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

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

*Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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, in dien 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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).*

*Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen.*

*Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het in plannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent*

*Voor het eventueel tijdelijk wegnemen van het vrije aanplakbord dat bevestigd is aan de gevel, moet contact worden opgenomen met preventieambtenaar Mevrouw Sandra Rottiers, Dienst Preventie voor Veiligheid, Sint-Michielsplein 9, 9000 Gent, mail: [preventievoorveiligheid@stad.gent](mailto:preventievoorveiligheid@stad.gent). Of met de post; Dienst Preventie voor Veiligheid, Botermarkt*

*1, 9000 Gent. Deze dienst zal het aanplakbord laten verwijderen en eventueel terugplaatsen na de voltooiing van de werken.*

#### 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.*

#### **IIOA - bemaling**

##### *Webapplicatie DOV*

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

*1. het merk en serienummer;*

*2. het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;*

*Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van*

*de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>."*

#### *Peilsturing*

*Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling te gebeuren. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.*

#### *Zettingen*

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

#### *Geluid*

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

#### *Fauna en flora*

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

## 1.8 Argumentatie appelland, hier de derde-beroepinsteller

De beroepsindieners is eigenaar en bewoner van de Bomastraat 47 en bijgevolg rechtstreeks aanpalend. Volgende argumenten worden aangehaald om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- Verlies van de ochtendzon, gelet op het glazen dak op het gelijkvloers ter hoogte van de keuken.

- De beroepsindieners realiseerden een (vergund) dakterras aan de achterkant. Door het aangevraagde project wordt de woning – alsook het terras – volledig ingesloten. De gerealiseerde meerwaarde die gecreëerd werd door het terras wordt bijgevolg volledig teniet gedaan.

- Inkijk: De uitpandige terrassen van appartement H02.1 (verdieping 2) en H03.1 (verdieping 3) komen op minder dan 3 m van het glazen dak van onze keuken, wat rechtstreekse inkijk van bovenaf mogelijk maakt. De terrassen zullen a.h.w. een uitkijkpost vormen met directe inkijk op onze volledige keuken.

Deze terrassen komen ook vlak bij het dakterras van de beroepsindieners, op ca. 4 m afstand. Het dakterras, de enige buitenruimte van de woning, zal plots geen enkele privacy meer bieden.

- Burgerlijk Wetboek voor lichten en zichten:

Het raam van 'slaapkamer 1' van H01.1 komt hoger dan de muur op de perceelgrens achteraan onze woning. De bovenzijde van dit raam komt tot op hoogte 562 cm (zie G\_N\_12). Onze achtergevel komt tot op hoogte 502 cm (zie T\_B\_4). Dit betekent dat men vanuit dit raam een rechtstreeks zicht kan hebben over de achtergevel heen, wat een inbreuk vormt op de privacy.

In het dossier laat men na om de afstand van deze raamopening tot de perceelgrens aan te geven.

De beroepsindieners vermoeden dat dit in strijd is met de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek. De nieuwe regels over de lichten en zichten maken geen onderscheid tussen de hoogtes waarop het licht of zicht wordt aangebracht.

Het gaat bovendien om opgelegde minima. Het is de bevoegdheid en de plicht van de vergunningverlenende overheid om een appreciatie te doen van de leefbaarheid en goede ruimtelijke ordening van een voorliggend project. Het is overduidelijk dat dit project een disproportionele impact zal hebben op onze privacy en de leefkwaliteit van onze woning.

- Brandveiligheid: Analoog heeft men nagelaten aan te geven wat de afstand is van datzelfde raam tot het hellende glazen dak boven de keuken. Het raam staat rechtover dit dak en gezien het raam dus hoger komt dan de achtergevel, is er een potentieel risico op brandoverslag tussen beide. De geplande opstelling lijkt niet te voldoen aan de basisnormen brandpreventie.

De plannen hieromtrent zijn onduidelijk, bijgevolg vraagt men zich af of de preventiedienst van de hulpverleningszone bij de beoordeling van dit dossier de situatie correct heeft kunnen inschatten.

## 1.9 Adviezen in beroepsfase

### 1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 17 december 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 15 januari 2026 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

*In het beroepschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 oktober 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd. ..."*

### 1.10 Repliek aanvrager

Op 23 januari 2026 werd door de aanvrager een replieknota op het omgevingsloket opgeladen. In deze replieknota wenst de aanvrager het standpunt van Thuispunt Gent te verduidelijken naar aanleiding van het ingediende beroepschrift:

- Het gebouw wordt ingeplant in overeenstemming met de bestaande morfologie van het bouwblok. De bouwdiepte is beperkt tot maximaal 10,20 m (12,30 m incl. terrassen), wat niet alleen conform is aan de typologie van schilbebouwing, maar zelfs eerder beperkt in verhouding tot de diepte van het perceel. Ter hoogte van de perceelsgrens met Bomastraat nr 47 is de bouwdiepte beperkt tot 10,20 m op het gelijkvloers, 8,50 m op de 1e verdieping en 6 m op de 2e en 3e verdieping (8,50 m t.h.v. lift en uitpandig terras) om aan te sluiten op het gabarit van het hoekperceel. Deze dieptes worden in een schema verduidelijkt.

Ook worden de afstanden opgelegd in het Burgerlijk Wetboek schematisch verduidelijkt.

Deze aanvraag werd reeds in de ontwerpfase reeds voorgelegd en besproken met de brandweer. De brandweer formuleerde een gunstig advies.

## Motivering

### 2.1 De watertoets

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop en is niet aangeduid op de 'advieskaart watertoets'.

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).
- thv de openbare weg gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel braakliggend.

Het college van burgemeester en schepenen formuleerde volgend advies met betrekking tot de watertoets:

#### **"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:*

##### **Hemelwaterput**

*Het dak van de nieuwbouw meergezinswoning heeft een oppervlakte van 389,5 m<sup>2</sup>, er moet een hemelwaterput met een inhoud van 38.950L geplaatst worden. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 40.000L (2 x 20.000L) geplaatst.*

*De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.*

*Er wordt hergebruik voorzien voor toilet, wasmachine, tuin en schoonmaak.*

*Er moeten minstens 8 woongelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput.*

*Er worden 12 woonegelegenheden aangesloten op de hemelwaterput.*

### **Infiltratievoorziening**

*Door 12 woonentiteiten aan te sluiten op de hemelwaterput dient er geen bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd te worden.*

### **Aanleg verharding**

*Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).*

### **Bemaling**

*De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke waardoor verdroging zal voorkomen worden.*

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

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

### **Overstromingen**

*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://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.*

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

### **Waterkwaliteit**

*Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.*

## **6.3. Conclusie**

*Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat."*

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent kan integraal worden bijgetreden.

Gelet op bovenstaande wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

## **2.2 De rioleringstoets**

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.

## **2.3 De MER-toets**

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012), n. 10.b) stadsontwikkelingsprojecten.

De aanvraag betreft de bouw van 12 sociale huurwoningen.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hierin worden de effecten op mobiliteit, bodem, watersysteem, luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, onroerend erfgoed, licht of straling en afvalstoffen uitvoering besproken.

Voor een uitgebreide bespreking van de diverse aspecten wordt verwezen naar de bespreking onder de watertoets, de natuurtoets, de goede ruimtelijke ordening en de bespreking onder ingedeelde inrichting of activiteiten.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

## 2.4 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op om er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Voorliggende aanvraag betreft het rooien van twee bomen ter hoogte van de rooilijn. Het college van burgemeester en schepenen legde als voorwaarde op dat deze bomen gecompenseerd moeten worden in de tuin achteraan het hoofdgebouw. Dit standpunt wordt bijgetreden.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol. Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ruim 3 km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

De aanvraag is gelegen op ruim 3 km van het gen-gebied 'De Vallei van de Benedenleie' en op ruim 3 km gelegen van het gen-gebied 'Damvallei'

### Stikstof

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets).
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1 %.

Een berekening van de te verwachten stikstofemissies werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. De impactscore is lager dan 1 %.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

## 2.5 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 augustus 2025 tot en met 3 september 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er vijf bezwaarschriften ontvangen.

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:

### ***"De bezwaren worden als volgt samengevat:***

*Verschillende buurtbewoners en betrokkenen uitten bezorgdheden over het voorgestelde project, met betrekking tot de ruimtelijke inpassing, de leefkwaliteit en de impact op de directe omgeving.*

*· Ten eerste wordt gewezen op **een overmatige bebouwing en een gebrekkige ruimtelijke integratie**. Volgens de bezwaarmakers zou de schaal en densiteit van het project niet in harmonie zijn met het bestaande straatbeeld en de historische architectuur van de omgeving. Er leeft het gevoel dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de impact op de leefomgeving, waarbij het verlies van open ruimte als een directe aantasting van de huidige leefkwaliteit wordt ervaren.*

*· Daarnaast zijn er zorgen over **de druk op de buurt**. In de directe omgeving werd reeds een project met ongeveer 30 sociale woningen gerealiseerd. Samen met mobiliteitswijzigingen rond de Verapazbrug, die sluipverkeer door de Bomastraat zouden veroorzaken, en de geplande scholencampus met naar schatting 1600 tot 2000 leerlingen, vrezende bewoners voor een toename van parkeerdruk en verkeersintensiteit. Bovendien leeft de bezorgdheid dat de opeenvolging van sociale woonprojecten kan leiden tot een verlies van sociale mix in de wijk.*

· **De impact op de directe burens**, waaronder de woningen aan de Bomastraat 43, 45 en 47, wordt als aanzienlijk beschouwd. Er is sprake van privacyverlies en mogelijke geluidsoverlast door terrassen en ramen die zich op korte afstand van tuinen, leefruimtes en dakterrassen zouden bevinden. De hoogte en positionering van het gebouw zouden bovendien leiden tot verlies van zonlicht, vooral in keukens en leefruimtes. Bewoners vrezen een benepen gevoel en verlies van rust in hun beperkte buitenruimtes, die zouden dreigen ingesloten of overschaduwd te worden. Specifiek voor Bomastraat 45 wordt gewezen op hinder aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Verder worden **brandveiligheidsrisico's** aangehaald door de nabijheid van ramen bij bestaande dakstructuren, evenals mogelijke strijdigheid met **regelgeving rond lichten en uitzichten**.

· Tot slot is er bezorgdheid over **groenvoorziening en algemene leefkwaliteit**. Het rooien van 2 bomen op de voorbouwlijn wordt gezien als een verlies van schaars groen, met negatieve gevolgen voor luchtkwaliteit en biodiversiteit. In een reeds sterk versteende buurt zou het gebrek aan bijkomende groenvoorziening ervaren worden als een verdere achteruitgang van de leefkwaliteit.

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

· **Het terrein** aan Ham 169, 171 en 173 betreft een onbebouwd en volledig verhard perceel in de schil van het bouwblok. De voorgestelde ontwikkeling biedt een doordachte en kwalitatieve invulling van deze onderbenutte ruimte, waarbij de stedelijke context en de leefkwaliteit van de buurt centraal staan. Het kan anderzijds niet de bedoeling zijn dat een opening in de bouwschil, in privaat bezit, onbeheerd en onbebouwd blijft. Integendeel, een zorgvuldig ontworpen bebouwing met ontharding en vergroening draagt net bij aan een duurzame en leefbare stad.

· Het gebouw wordt **ingeplant** in overeenstemming met de bestaande morfologie van het bouwblok. De bouwdiepte is beperkt tot maximaal 12,17 m, wat niet alleen conform is aan de typologie van schilbebouwing, maar zelfs eerder beperkt in verhouding tot de diepte van het perceel. Het bouwvolume bevindt zich hoofdzakelijk binnen het gabarit van de aanpalende panden en de gebouwhoogte blijft onder de nokhoogte van deze panden, waardoor het gebouw zich visueel bescheiden en harmonieus in het straatbeeld voegt.

**De architectuur** is bewust sober en rationeel opgevat, met een materialisatie en volumewerking die afgestemd zijn op de bestaande context. Hierdoor ontstaat een ruimtelijke integratie die past binnen een omgeving met een grote diversiteit aan bouwstijlen, periodes en typologieën. De architecturale benadering vermijdt overstatement en sluit aan bij de stedelijke schaal en het ritme van de straat. Door de inplanting in de schil van het bouwblok wordt de stedelijke structuur niet alleen gerespecteerd, maar ook versterkt. Belangrijk is dat **de open ruimte in de kern van het bouwblok** niet wordt ingenomen, maar juist geactiveerd en vergroend. Dit deel van het perceel, dat momenteel volledig verhard is, zal worden onthard en ingericht als een kwalitatieve, **natuurlijk groene tuin**. Deze ingreep verhoogt de ecologische waarde, draagt bij aan biodiversiteit en helpt het urban heat island-effect te beperken. De gerooide bomen op de voorbouwlijn worden gecompenseerd binnen deze nieuwe tuin, zoals opgenomen in de bijzondere voorwaarden, waardoor het verlies aan groen niet alleen gecompenseerd, maar zelfs kwalitatief verbeterd wordt. De groene invulling draagt bij aan het collectief gebruik van de nieuwe bewoners en de leefkwaliteit van de buurt. Kortom, het ontwerp is afgestemd op de bestaande stedelijke context en draagt bij aan een duurzame, inclusieve en ruimtelijk verantwoorde stadsontwikkeling.

· **De impact op daglichttoetreding, inkijk en het ingesloten gevoel** van de directe omgeving werd specifiek onderzocht en bijgestuurd door de stadsdiensten, met bijzondere aandacht voor de hoek van het bouwblok waar de nabijheid tot bestaande woningen het grootst is. Hoewel er bezorgdheden leven over het ingesloten gevoel, is het belangrijk te erkennen dat dergelijke aspecten eigen zijn aan wonen in een dense stedelijke binnenstad. Binnen deze context wordt gezocht naar een evenwicht tussen stedelijke verdichting en leefkwaliteit, waarbij het ontwerp bewust inzet op buffering, groenvoorziening en visuele openheid om het ruimtelijk comfort te waarborgen. De afstand van voorliggend gebouw tot de perceelsgrenzen werd waar mogelijk gemaximaliseerd en de oriëntatie van ramen en terrassen werd zodanig gekozen dat directe inkijk in privéruimtes van omliggende woningen tot een minimum wordt herleid.

*De geplande terrassen zijn gericht op de gemeenschappelijke tuinzone en niet op de achterliggende tuinen of leefruimtes van de burens.*

*De bouwdiepte van het project is bovendien beperkter dan die van de rechter aanpalende woning, waardoor de visuele impact en schaduwwerking aan die zijde beperkt blijven. Aan de linkerkant, ter hoogte van de hoek van het bouwblok, wordt extra afstand gecreëerd tussen de terrassen en de perceelsgrenzen door de toepassing van groendaken, die niet alleen visuele buffering bieden, maar ook bijdragen aan de ecologische waarde van het project.*

*Daarnaast draagt de ontharding van het perceel en de aanleg van een natuurlijk groene tuin bij aan een open, ademende ruimte in de kern van het bouwblok, wat het ruimtelijk comfort en de beleving van openheid versterkt. Deze groene invulling fungeert als buffer en draagt bij aan een gevoel van rust en visuele afscherming.*

· *Ook op het vlak van **brandveiligheid** werden de plannen grondig geanalyseerd. De brandweer heeft het dossier zorgvuldig beoordeeld en een voorwaardelijk gunstig advies toegevoegd, waarmee wordt bevestigd dat de geplande opstelling voldoet aan de geldende veiligheidsnormen, mits naleving van de gestelde voorwaarden.*

· ***De sociale context** van dit project toont aan dat het gaat om een kleinschalige ontwikkeling van 12 sociale huurwoningen, die aansluit bij de evenwichtige spreiding van sociale huisvesting over de stad Gent. De binnenstad is een sociaaleconomisch voldoende robuuste omgeving om dit project te dragen. Meer nog, het vormt een kwalitatief tegengewicht tegen de gentrificatie die zich in de binnenstad manifesteert en draagt actief bij aan een inclusieve en diverse woonomgeving.*

· *Ten slotte wordt de bezorgdheid over **de cumulatieve druk op de buurt** erkend, maar moet genuanceerd worden. Stedelijke omgevingen evolueren voortdurend en mobiliteitswijzigingen, nieuwe woonprojecten en geplande voorzieningen zoals scholen maken deel uit van een bredere stedelijke dynamiek. Binnen die context is het essentieel dat elk project afzonderlijk wordt beoordeeld op zijn schaal, impact en meerwaarde. Dit specifieke project is kleinschalig, zorgvuldig ontworpen en afgestemd op de omgeving, en draagt bij aan een kwalitatieve invulling van het perceel zonder disproportionele belasting van de buurt."*

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt integraal bijgetreden. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de bespreking onder de 'goede ruimtelijke ordening'.

## 2.6 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

### 2.6.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

### 2.6.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een bekrachtigde archeologienota gevoegd met referentienummer 33277, waarvan akte genomen dd. 16/05/2025 (ID nota:

15557: <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/33277>)

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

De archeologienota besluit dat er geen verder vooronderzoek nodig is en dat geen vervolgstappen moeten genomen worden. Er is geen programma van maatregelen opgenomen.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerendergoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

### 2.6.3 De juridische toets

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Het betreft een aanvraag tot bouwen van meergezinswoning bestaande uit 12 sociale woonentiteiten, fietsenstalling en rooien van bomen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

#### 2.6.4 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

#### 2.6.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

##### *functionele inpasbaarheid*

Voorliggende aanvraag betreft de bouw van een meergezinswoning met 12 woonentiteiten (3 duplexwoningen en 9 appartementen) op een braakliggend terrein langs de Ham, in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham in de historische binnenstad van Gent, binnen de R40. De Ham is een straat met gemengde bebouwing, bestaande uit historische panden, één- en meergezinswoningen in een stedelijke omgeving met diverse functies zoals wonen, gemeenschapsvoorzieningen en horeca. In de directe omgeving bevinden zich onder meer een cultureel centrum, horecazaken, jeugdorganisaties, een kinderdagverblijf, onderwijsinstellingen en supermarkten. Gezien deze stedelijke context is de realisatie van 12 woonentiteiten functioneel inpasbaar in de omgeving.

##### *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Het perceel maakt deel uit van een gesloten bouwblokstructuur met een uitgesproken stedelijke korrel, waarbij de bebouwing zich hoofdzakelijk aan de straatzijde situeert. Het betreft een onbebouwd en volledig verhard perceel in de schil van het bouwblok, met een oppervlakte van 749,95 m<sup>2</sup> en een rooilijnbreedte van 36,90 m.

De voorgestelde ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve invulling van deze onderbenutte ruimte, in aansluiting op de bestaande bebouwing tussen nr. 165 en 175. Het project sluit aan op de bestaande wachtgevels van de aanpalende panden en herstelt daarmee de continuïteit van de straatwand.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk dat een open plek in de bouwschil structureel onbebouwd en onbeheerd blijft. Een doordachte invulling draagt bij tot een versterking van het stedelijk weefsel en een efficiënter ruimtegebruik binnen de bestaande kern.

Tegelijk wordt ingezet op ontharding en vergroening. Een aanzienlijk deel, nl. 303,8 m<sup>2</sup> of ruim 40 % van het perceel wordt onthard en ingericht als kwalitatieve tuinruimte. De gerooide bomen op de voorbouwlijn dienen gecompenseerd te worden binnen deze nieuwe tuin waardoor het groen kwalitatief verbeterd wordt.

De voorgestelde bouwdichtheid is, gelet op de ligging binnen de historische binnenstad en de stedelijke context, aanvaardbaar en in overeenstemming met de draagkracht van de omgeving.

##### *Schaal en visueel vormelijke aspecten*

Het project is opgebouwd uit twee duidelijk leesbare volumes.

Het primaire volume (linker deel) bestaat uit drie identieke, gestapelde units. Elke unit omvat een grondgebonden woning op het gelijkvloers en daarboven twee compacte passerellewoningen met telkens één slaapkamer.

Het tweede volume (rechter deel) bundelt de collectieve functies en woonfuncties. Op het gelijkvloers bevinden zich de gedeelde voorzieningen en de doorsteek naar de tuin; op de bovenliggende niveaus zijn bijkomende woonentiteiten ondergebracht, ontsloten via een buitentrappenhuis met lift. Deze opdeling in twee volumes, gecombineerd met externe circulatie en zichtrelaties naar de tuin, zorgt voor schaalverfijning. Hierdoor wordt vermeden dat het project als één massief of monolithisch geheel wordt ervaren.

Het straatbeeld in de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing van 2 tot 3 bouwlagen met dak tot 4 bouwlagen. Beide aanpalende panden bestaan uit 3 bouwlagen met een zadeldak. Het linker aanpalend pand heeft een kroonlijsthoogte van 11,80 m en een nokhoogte van 14 m. Het rechter aanpalend pand heeft een kroonlijsthoogte van 11,46 m en een nokhoogte van 15,55 m.

Voorliggende aanvraag voorziet in een gebouw van 4 bouwlagen met plat dak en een kroonlijsthoogte van 12,75 m. Ter hoogte van de liftschacht bedraagt de maximale hoogte 13,14 m. De voorgestelde

kroonlijsthoogte situeert zich daarmee tussen de kroonlijst- en nokhoogtes van de aanpalende bebouwing. Het gabarit sluit hierdoor aan bij de schaal van de aanpalende panden.

Centraal en aan de rechterzijde van het perceel bedraagt de maximale bouwdiepte 10,20 m of 12,20 m inclusief uitpandige terrassen. Dit is eerder beperkt in verhouding tot de totale diepte van dit perceel (maximaal 30,70 m). De bouwdiepte is minder diep dan de rechteraanpalende woning. Het pand nr. 175 heeft een bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 1<sup>ste</sup> verdiep.

Aan de linkerzijde, ter hoogte van de hoek van het bouwblok, wordt de bouwdiepte beperkt op de eerste verdieping tot maximaal 8,5 m of 10,20 m incl. terras en op de tweede en derde verdieping tot 6 m of 8,50 m inclusief terras. Op die manier wordt aangesloten op het gabarit van het linker aanpalend hoekperceel.

Bovendien worden de terrassen niet tot tegen de perceelsgrens voorzien. Er wordt een extra afstand gecreëerd tussen de terrassen en de perceelsgrens door het voorzien van een groendak.

Door het inperken van de bouwdieptes richting de hoek van het bouwblok wordt de impact op de aanpalenden zoveel als mogelijk beperkt. De bouwdieptes zijn aanvaardbaar en in de omgeving courant. Zo heeft het aanpalend pand (Bomastraat nr. 47) een bouwdiepte van 9 m tot aan de kroonlijsthoogte, het pand gelegen op de Bomastraat 43 heeft een bouwdiepte van 14 m tot de kroonlijsthoogte.

Het bouwvolume bevindt zich hoofdzakelijk binnen het gabarit van de aanpalende panden en de gebouwhoogte blijft onder de nokhoogte van deze panden, waardoor het gebouw zich visueel harmonieus in het straatbeeld voegt.

#### *mobiliteitsimpact*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent formuleerde volgend voorwaardelijk gunstig advies met betrekking tot de mobiliteitstoets:

#### **"Programma**

*Het project voorziet in de realisatie van een meergezinswoning met 12 woonentiteiten, goed geïntegreerd in het stedelijk weefsel binnen de R40.*

#### **Ontsluiting en bereikbaarheid van het perceel**

##### *1. Zachte weggebruiker (voetganger en fietser)*

*Het perceel is uitstekend ontsloten voor zachte weggebruikers. De Ham en omliggende straten beschikken over veilige, goed onderhouden trottoirs en maken deel uit van een verkeersluwe zone binnen het Gentse circulatieplan. Fietsers kunnen gebruikmaken van het fijnmazige fietsnetwerk met directe verbindingen naar het centrum, Dampoortstation en andere stadsdelen. Nabij het perceel zijn er diverse fietsvoorzieningen, waaronder stallingen en fietssuggestiestroken.*

##### *2. Openbaar vervoer*

*Op wandelafstand bevinden zich meerdere haltes van De Lijn, met frequente tram- en busverbindingen richting Gent-Dampoort, Gent-Sint-Pieters en andere stadsdelen. De nabijheid van het openbaar vervoer maakt het project goed bereikbaar zonder afhankelijkheid van de auto, wat bijdraagt aan duurzame mobiliteit.*

##### *3. Gemotoriseerd verkeer*

*Het perceel is bereikbaar via de R40 en lokale straten, maar ligt binnen een zone waar doorgaand verkeer wordt ontmoedigd. De circulatie is afgestemd op bestemmingsverkeer, wat de leefbaarheid verhoogt. Door de beperkte schaal van het project is de impact op het autoverkeer minimaal.*

##### *4. Deelmobiliteit en multimodale alternatieven*

*In de directe omgeving zijn er verschillende deelwagens beschikbaar via autodeelplatformen. Dit biedt bewoners een flexibel alternatief voor privébezit van een wagen. Daarnaast zijn er multimodale knooppunten in de buurt, zoals park & bike en park & walk, die duurzame verplaatsingen stimuleren.*

#### **Parkeervereisten**

##### *Autoparkeren*

*Volgens het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geldt voor sociale woonprojecten pas een verplichting tot het voorzien van autoparkeerplaatsen op eigen terrein vanaf 25 woonentiteiten. Aangezien dit project slechts 12 woonentiteiten omvat, is geen autoparkeren op eigen terrein vereist. Dit sluit aan bij het stedelijk beleid dat inzet op autoluwe woonomgevingen en het beperken van verharding ten voordele van groen en leefkwaliteit.*

### *Fietsparkeren*

*Voor fietsen geldt de norm van één fietsparkeerplaats per slaapkamer. Het project voorziet in totaal 28 slaapkamers en zal dus ook 28 volwaardige fietsparkeerplaatsen op eigen terrein moeten voorzien. In totaal worden 34 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 2 parkeerplaatsen specifiek voor buitenmaatse fietsen. De inrichting van de collectieve fietsenruimte voldoet aan de voorschriften van de Stad Gent.*

*De fietsenberging wordt direct ontsloten met de openbare weg via een naar binnen opendraaiende deur. Deze deur heeft een breedte van circa 1m14, wat eerder beperkt is voor een vlotte toegang, zeker voor buitenmaatse fietsen. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen om de breedte van deze deur te vergroten tot minimaal 1m40. Een vlotte toegankelijkheid van dergelijke fietsenbergingen is immers primordiaal voor het intensief en correct gebruik ervan, en stimuleert actief het gebruik van zachte vervoersmodi in de stad.*

### **Conclusie**

*Deze mobiliteitstoets toont aan dat voorliggend project op een verantwoorde en duurzame manier wordt ontsloten, met bijzondere aandacht voor de zachte weggebruiker, minimale impact op gemotoriseerd verkeer en een correcte invulling van de parkeervereisten. Het ontwerp sluit aan bij de stedelijke mobiliteitsvisie van Gent en draagt bij aan een leefbare, toegankelijke en toekomstgerichte stadsontwikkeling.*

*De mobiliteitstoets wordt daarom **voorwaardelijk gunstig geëvalueerd**.*

**Bijzondere voorwaarde:** *De breedte van de toegangsdeur naar de fietsenberging dient minstens 1m40 te zijn."*

Deze beoordeling kan integraal worden bijgetreden.

### *cultuurhistorische aspecten*

Hiervoor wordt verwezen naar de archeologietoets. Voorliggende aanvraag heeft geen impact op cultuurhistorische aspecten.

### *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid*

De beroepsindieners halen diverse hinderaspecten aan ten gevolge van voorliggende aanvraag.

### **Schaduwhinder**

De beroepsindieners vrezen verlies van de ochtendzonn, gelet op het glazen dak op het gelijkvloers ter hoogte van hun keuken.

Voorliggende aanvraag situeert zich in een uitgesproken stedelijke context en betreft een hoeksituatie binnen een gesloten bouwblok. Het ontwerp beoogt de vervollediging van de bouwblokschil. Het voorziene volume sluit aan bij de bestaande bouwtypologie, respecteert de gebruikelijke bouwhoogtes en -dieptes eigen aan het bouwblok (zie bespreking onder 'schaal en visueel vormelijke aspecten'). In een dense stedelijke omgeving is een zekere mate van schaduwwerking inherent aan het realiseren of vervolledigen van bebouwing binnen een gesloten bouwblok. Voorliggende aanvraag zal een zekere impact hebben op de aanpalenden, maar de impact wordt door o.a. het beperken van de bouwdieptes een aanvaardbaar niveau beperkt.

### **Inkijk en privacy**

De beroepsindieners vrezen dat hun woning – alsook het terras volledig ingesloten wordt. Ook vrezen ze inkijk van de uitpanndige terrassen, zowel in de keuken als op het dakterras. Voorliggende aanvraag zal een impact hebben op de aanpalende woningen. Zoals hoger vermeld zijn deze aspecten eigen aan wonen in een dense stedelijke omgeving, zeker ter hoogte van een hoek van een bouwblok. In voorliggend project werd gezocht naar een evenwicht tussen de verdichting, de leefkwaliteit en de impact op de omgeving. Zo werd er ter hoogte van de linker perceelsgrens een beperktere bouwdiepte voorzien en een grote centrale groenzone om het ruimtelijk comfort te waarborgen. Aan de linkerzijde van het perceel wordt extra afstand gecreëerd tussen de terrassen en de perceelsgrens door het voorzien van groendaken. De terrassen zijn gericht op de gemeenschappelijke tuinzone en niet op de achterliggende woningen, waardoor privacyverlies en inkijk tot een minimum worden herleid.

De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met het burgerlijk wetboek wat betreft lichten en zichten. Er wordt vastgesteld dat het vaste raamdeel van slaapkamer 1 op de eerste verdieping voorbij de minimale afstand van 1,9 m komt. Het vaste raamdeel dient in niet-doorzichtige beglazing

uitgevoerd te worden om alle inkijk binnen deze zone te vermijden. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

Het terras op de eerste verdieping bevindt zich op een loodrechte lijn ruim 1,9 m van de perceelsgrens en voldoet bijgevolg aan de bepalingen opgenomen in het burgerlijk wetboek. Ook de terrassen op de tweede en derde verdieping vinden zich op ruime afstand, ongeveer 3 m, van de perceelsgrens. Zoals hoger vermeld is enige inkijk in stedelijk gebied onvermijdbaar, gezien in voorliggende aanvraag de terrassen op voldoende afstand van de perceelsgrens voorzien worden, is de inkijk niet als onredelijk te beschouwen. Ook de beroepsindieners hebben een dakterras op de derde verdieping op slechts 2 m van de perceelsgrens. Dergelijke inplanting is bijgevolg niet ongewoon in de omgeving.

### **Brandveiligheid**

De beroepsindieners wijzen op een potentieel risico op brandoverslag tussen beide. Ze wijzen erop dat de plannen onduidelijk zijn en dat de aanvraag niet zou voldoen aan de basisnormen brandpreventie. De plannen werden op 28 juli 2025 voorgelegd aan de brandweer. De plannen worden door de brandweer zorgvuldig geanalyseerd en beoordeeld. Door de brandweer werd niet opgeworpen dat de plannen met betrekking tot overslag onduidelijk zouden zijn. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 11 augustus 2025 onder ref. 027537-006/PV/2025: Besluit: gunstig, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. Er worden geen afwijkingen t.o.v. de basisnormen vastgesteld. Mits het naleven van de voorwaarden opgelegd van de brandweer wordt geacht dat de aanvraag voldoet aan de basisnormen voor brandpreventie.

Wat betreft de cumulatieve druk op de buurt stelt het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent terecht dat stedelijke omgevingen voortdurend evolueren. Mobiliteitswijzigingen, nieuwe woonprojecten en geplande voorzieningen zoals scholen maken deel uit van een bredere stedelijke dynamiek. Binnen die context is het essentieel dat elk project wordt beoordeeld op zijn schaal, impact en meerwaarde. Dit specifieke project is eerder kleinschalig in dergelijke stedelijke omgeving. Het is zorgvuldig ontworpen en afgestemd op de omgeving, en draagt bij aan een kwalitatieve invulling van het perceel zonder disproportionele belasting van de buurt.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent kan bijgevolg volledig bijgetreden worden en maakt integraal deel uit van dit verslag.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat voorliggende aanvraag zich inpast binnen de stedelijke context en de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

#### **2.6.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen**

Voorliggende aanvraag doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening en de juridische toets mits het respecteren van de opgelegde stedenbouwkundige voorwaarden en het naleven van de uitgebrachte adviezen.

### **2.7 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten**

#### **2.7.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen**

De site bevindt zich in een woongebied met cultureel, historische en/ of esthetische waarde.

De dichtste zone met biologisch waardevolle elementen bevindt zich op een afstand van 160 m.

Er bevinden zich verschillende beschermd monumenten en stadsgezichten. De dichtste beschermd monumenten zijn de Turbinezaal van de elektriciteitscentrale van Luminus en het elektrisch onderstation op respectievelijk 24 en 21 m afstand tot de site.

Er zijn verschillende grondwatervergunningen binnen een straal van 750 m rond de site. De dichtste bevindt zich op 45 m afstand tot de site.

#### **2.7.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten**

##### Bronbemaling

##### Geplande toestand – eigenschappen bemaling

Er worden 4 regenwaterputten en 1 septische put geplaatst, waarvoor bemaald zal moeten worden. Het huidige maaiveld ter hoogte van de site schommelt rond de 7,15 mTAW.

De duur van de bemaling wordt ingeschat op 31 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de RWA-leiding die uitmondt in het Handelsdok.

De berekende invloedstraal bedraagt 47 m met een daling tot 2,67 m-mv op 5 m afstand tot de rand van de bemaling. Het maximale debiet bedraagt voor de eerste 5 dagen 0,6 m<sup>3</sup>/u en 14 m<sup>3</sup>/d. Het stationaire debiet wordt geschat op 6 m<sup>3</sup>/d. Het totaal netto opgepompte debiet bedraagt 211 m<sup>3</sup>. In de bemalingsnota wordt aangeraden om een peil gestuurde vacuüm filterbemaling toe te passen omdat er in een minder doorlatende laag bemaald zal worden en tevens tot net boven een kleilaag. Mogelijks zal deze techniek in combinatie met open bemaling toegepast moeten worden. De filters dienen geplaatst te worden tot op een diepte van maximaal 4 m-mv (boven kleiige laag op deze diepte) om te voorkomen dat er in de meer doorlatende lagen wordt bemaald die vanaf ongeveer 5 m-mv aanwezig zijn. Daarnaast dient de maximale bemalingsdiepte beperkt te blijven tot 3,3 m-mv of 3,85 mTAW.

#### Bemalingscascade

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

Door de dichte bebouwing is er te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie.

I.k.v. het gebruik van het opgepompte bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken. Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwaterbij-bouwwerven>. De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht ([toezicht@stad.gent](mailto:toezicht@stad.gent)) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

Binnen een afstand van 200 m van de locatie waar de bemalingspomp opgesteld zal worden, bevindt zich het Handelsdok. Het bemalingswater zal geloosd worden in de RWA-riolering die uitmondt in het Handelsdok.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling).

#### Wateroverlast

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

#### Bodem/grondwaterverontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft. Tevens wordt niet verwacht dat concentraties van aanwezige verontreinigingen de vigerende normen zullen overschrijden. Het bemalingswater kan dus ongezuiverd geloosd worden in de RWA-leiding.

Bemalingswater dat wordt geloosd in oppervlaktewater dient te voldoen aan de milieukwaliteitsnormen zoals bepaald in Vlarem II Bijlage 2.3.1.

De maximale invloedssfeer van de bemaling bevindt zich niet in een PFAS no regret zone.

#### Zettingen

De regenputten zullen ongeveer 70 cm onder het maaiveld komen te liggen. De hoogte van de putten bedraagt 2,50 m. De uitgraafdiepte voor de verschillende putten bedraagt dus maximaal 3,2 m-mv of 3,95 mTAW. Rekening houdend met een veiligheidsmarge van 0,5 m zal er dus tot 3,45 mTAW of 3,7 m onder het huidige maaiveld bemaald moeten worden.

Uit de zettingsberekeningen is gebleken dat er een risico op differentiële zettingen bestaat wanneer er tot deze diepte (3,7 m-mv) bemaald wordt. Daarom zullen de putten bij uitvoering zo geplaatst worden dat de maximale bemalingsdiepte beperkt kan blijven tot 3,3 m-mv (bv. door ze ondieper

onder het maaiveld te plaatsen of enkel open bemaling toe te passen). Voor deze diepte (3,3 m-mv of 3,85 mTAW) wordt geen enkel risico op zettingen meer verwacht.

Er bevinden zich 2 beschermde monumenten aan de rand van de invloedstraal van de bemaling. Dit zijn de Turbinezaal van de elektriciteitscentrale van Luminus en het elektrisch onderstation. Aangezien er ter hoogte van de bemaling zelf geen risicovolle zettingen worden verwacht, gaat er ook geen risico uit voor deze beschermde monumenten.

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

#### Geluid

De pomp zal continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden zodat er hiervan geen geluidshinder is voor de omwonenden.

#### Verdroging

De bemaling kan een impact hebben op de grondwatervoorziening van de aanwezige bomen op het terrein. Het is aangewezen om de bemaling bij voorkeur uit te voeren tussen 15 oktober en 15 maart, wanneer het peil van de grondwatertafel het hoogst is.

De stad Gent legt daarom volgende bijzondere voorwaarde op:

*"Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert."*

### 2.7.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de door Thuispunt Gent bv met inrichtingsnummer 20250507-0061 aangevraagde volgende iioa:

#### **53.2.1°(3)**

een bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken met een netto opgepompt volume van maximaal 211 m<sup>3</sup>.

onder de gecoördineerde milieuvorwaarden.

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn van 31 dagen vanaf de start van de bemaling, onder de volgende milieuvorwaarden en aandachtspunten:

Milieuvorwaarden

#### Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

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

#### Bijzondere milieuvorwaarden

##### 1. **Bronbemaling**

Er wordt een peil gestuurde vacuüm filterbemaling toegepast.

De filters dienen geplaatst te worden tot op een diepte van maximaal 4 m-mv.

De maximale bemalingsdiepte dient beperkt te blijven tot 3,3 m-mv of 3,85 mTAW.

Het bemalingswater wordt geloosd in de RWA-leiding t.h.v. de Kraankindersstraat die uitmondt in het Handesldok.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling)

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken. Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepomptgrondwater-bij-bouwwerven> De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij

aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer

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

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

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

#### Aandachtspunten

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen: 1. het merk en serienummer; 2. het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing; Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling te gebeuren. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat de bemaling geen geluidshinder veroorzaakt voor de omwonenden.

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

## 2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden stellen onder meer dat bij aankoop van de woning men bewust was van het gegeven dat daar bebouwing zou komen, dat het terrein van de aanvrager een trapeziumvorm heeft, dat de derden een ongemakkelijk gevoel hebben, dat men niet principieel tegen het dossier is, dat links tot tegen het huis van de derden gekomen wordt, dat men 4 etages voorziet, dat daardoor dag- en zonlicht verloren gaat, dat de trapsgewijze afbouw dit niet oplost, dat de ochtendzon verloren gaat, dat een terras op het eerste verdiep hoger komt dan de veranda, dat ondoorzichtige beglazing voorzien wordt, maar niets gebeurt met het terras, dat daardoor inkijk ontstaat, dat hieromtrent extra voorwaarden nodig zijn, ook al kloppen de vrije afstanden, dat de goede ruimtelijke ordening op dit punt in het gedrang komt, dat de inkijk moet beperkt worden, dat een zichtscherm zou kunnen een en ander oplossen, dat de vraag kan gesteld worden of er wel een terras nodig is, gelet op de gemeenschappelijke tuin.

De aanvrager stelt onder meer dat inderdaad matte beglazing voorzien werd, dat inderdaad aan de wettelijke normen voldaan wordt, dat het gebouw inderdaad invloed zal hebben op de aanpalende woning, maar dat geprobeerd werd hier rekening mee te houden, en de overlast vermeden werd, dat in principe gevraagd wordt om elke wooneenheid een buitenruimte te voorzien, dat het terras mogelijks ingeperkt kan worden, dat voldaan wordt aan de burgerlijke wetgeving.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

## 2.9 Wijzigingsverzoek dd.3 april 2026 (PIV 4)

In navolging van de hoorzitting op 10 maart 2026 vond een overleg plaats tussen de aanvrager en beroepsindiener. Mits beperkte ontwerpwijzigingen, kan tegemoet gekomen worden aan de bezwaren van de beroepsindiener.

De aanvrager diende in graad van beroep op 3 april 2026 een gewijzigde projectinhoud (PIV4) in. Volgende planwijzigingen worden doorgevoerd voor het onderdeel 'stedenbouwkundige handelingen':

- Op het inplantingsplan wordt de reeds voorziene boom dicht naar de achtergevel opgeschoven zodat deze in de zomer - wanneer de terrassen het meest gebruikt zullen worden - met zijn groene kruin de doorzichten aanzienlijk zal inperken
- Het vaste raamdeel van de slaapkamer op niveau +1 krijgt matte structuurbeglazing.
- Ter hoogte van het terras op de niveaus +2 en +3 wordt een verdiepingshoge structuur voorzien in translucente, niet-transparante structuurbeglazing zodat het zicht van binnenuit op het glazen verandadak wordt afgeblokt. Deze structuur bevindt zich op de hoek van het terras en is ca 164cm breed.

Met betrekking tot de brandveiligheid en het potentieel risico op brandoverslag wordt het volgende gemotiveerd: *"Deze situatie werd in de ontwerpfase door de ontwerpers gedetecteerd en voorgelegd aan de brandweer. Er is hierbij rekening gehouden met een brandoverslag van 1m t.o.v. bestaande raamopeningen (duiding in schema 3) en er dient geen rekening gehouden te worden met brandoverslag t.o.v. daken en dakramen (zie bijlage L en schema 4). Dit is in het voorliggende ontwerp conform. ... Er werd een voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 11 augustus 2025 onder ref .O27597-006/PV/2025: Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. Er worden geen afwijkingen t.o.v. de basisnormen vastgesteld."*

Met betrekking tot de leefbaarheid wordt verwezen naar de argumentatie van de stad Gent dat het project een doordachte en kwalitatieve invulling biedt aan de onderbenutte ruimte, waarbij de stedelijke context en de leefkwaliteit van de buurt centraal staan.

Voor het luik 'iioa' werden geen wijzigingen aangebracht.

Overeenkomstig artikel 64, eerste lid, van het omgevingsvergunningendecreet is het mogelijk om in graad van beroep gewijzigde plannen in te dienen.

Art. 64 stelt bijkomend dat: *"Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;*

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee."*

Voorliggend wijzigingsverzoek komt tegemoet aan de geleverde bezwaren opgeworpen in het beroepsschrift en het openbaar onderzoek. Er wordt een boom verplaatst, het vaste raamdeel van de slaapkamer op niveau +1 krijgt matte structuurbeglazing en ter hoogte van het terras op niveau +2 en +3 wordt een verdiepingshoge beglazing voorzien (translucente maar niet transparant) met een breedte van ca 1,64m.

Deze beperkte wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee en doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Integendeel de aangepaste maatregelen zorgen ervoor dat de inrij verder beperkt wordt.

Gezien voldaan is aan de drie voorwaarden zoals bepaald in artikel 64, eerste lid, van het Omgevingsvergunningendecreet, dient geen nieuw openbaar onderzoek georganiseerd worden. De wijzigingen kunnen aanvaard worden.

## 2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024070471 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder voorwaarden.

## Besluit

---

## Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024070471 ingediend door Thuispunt Gent bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder volgende voorwaarden:

- de voorwaarden opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 16 oktober 2025 dienen nageleefd te worden.
- Compensatie voor het rooien van 2 bomen: De heraanplanting van minimaal 2 hoogstammige bomen ( HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, op een afstand van tenminste 2 m van de perceelsgrens.
- Breedte toegangsdeur fietsenberging  
De breedte van de toegangsdeur naar de fietsenberging dient minstens 1m40 te zijn.
- 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.
- het vaste raamdeel van slaapkamer 1 op de eerste verdieping van appartement H01.1 (aanpalend aan het hoekperceel Ham 163-165) dient in niet-doorzichtige beglazing uitgevoerd te worden.
- Het advies van Fluvius afgeleverd op 13 augustus 2025 onder ref. 5000106818 moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van Wyre afgeleverd op 5 augustus 2025 moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van Proximus afgeleverd op 28 juli 2025 onder ref. JMS 655210 moet strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van de brandweer dd. 11 augustus 2025 met kenmerk 027537-006/PV/2025 dienen strikt nageleefd te worden.

De gevraagde werken moeten uitgevoerd worden conform de bekrachtigde archeologienota met referentienummer 33277, waarvan akte genomen dd. 16/05/2025 (ID nota: 15557: <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/33277>)

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

## Artikel 2

Er wordt akte genomen van de door exploitant Thuispunt Gent bv met inrichtingsnummer 20250507-0061, gemelde klasse 3 rubrieken:

### 53.2.1°(3)

een bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken met een netto opgepompt volume van maximaal 211 m<sup>3</sup>

De vergunning wordt verleend voor een termijn van 31 dagen vanaf de start van de bemaling, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

#### Milieuvoorwaarden

#### Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

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

#### Bijzondere milieuvoorwaarden

### 1. Bronbemaling

Er wordt een peil gestuurde vacuüm filterbemaling toegepast.

De filters dienen geplaatst te worden tot op een diepte van maximaal 4 m-mv.

De maximale bemalingsdiepte dient beperkt te blijven tot 3,3 m-mv of 3,85 mTAW.

Het bemalingswater wordt geloosd in de RWA-leiding t.h.v. de Kraankindersstraat die uitmondt in het Handesldok.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling)

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken. Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepomptgrondwater-bij-bouwwerven> De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht ([toezicht@stad.gent](mailto:toezicht@stad.gent)) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

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

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

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

#### Aandachtspunten

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen: 1. het merk en serienummer; 2. het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing; Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling te gebeuren. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat de bemaling geen geluidshinder veroorzaakt voor de omwonenden.

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

### **Artikel 3**

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

#### **Bekendmaking**

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

#### **Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen**

## **Artikel 99 OVD (01/01/2024 - ).**

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

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

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

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

**Artikel 100 OVD (29/06/2019 - ).**

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101 OVD (01/04/2019 - ).**

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg**

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervaltermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhovelaan 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbric.be/vergunningsbetwistingen>)

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 105 OVD (03/11/2020 - ).**

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

**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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,  
Carina Van Cauter