



2026_CBS_03515 OMV_2025083123 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een studentenhuisvesting met commerciële dienstverlening op gelijkvloers, een kinderdagverblijf met ondergrondse parkeerkelder en 3 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en verhardingen - met openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

SJV CONSTRUCT BV met als contactadres Kwadestraat 155 bus 12.1, 8800 Roeselare heeft een aanvraag (OMV_2025083123) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 oktober 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een studentenhuisvesting met commerciële dienstverlening op gelijkvloers, een kinderdagverblijf met ondergrondse parkeerkelder en 3 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en verhardingen
- Adres: Brusselsesteenweg 737-747, 9050 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nrs. 190A3 en 190Z2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De aanvraag situeert zich in de deelgemeente Gentbrugge en ligt langs de Brusselsesteenweg, de Jan van Aelbroecklaan en de Jules Destréelaan, op zo'n 300 m van de grens met de gemeente Melle. In de ruimere omgeving ligt ten noorden de groenpool de Gentbrugse Meersen, ten oosten de gemeente Melle. De directe omgeving bestaat uit rijwoningen (de aanpalers), een tankstation aan de overzijde van de Jan van Aelbroecklaan en diverse handelszaken aan de overzijde de Brusselsesteenweg. De Brusselsesteenweg is een gewestweg (N9) die dient als invalsweg van het oosten richting centrum Gent. Langs deze baan loopt eveneens tram 2 van vervoersmaatschappij De Lijn. De Brusselsesteenweg heeft een breed straatprofiel (2x 2 rijvakken) en wordt gekenmerkt door een mix van meergezinswoningen (2 – 3 bouwlagen), al dan niet met een commerciële plint, baanwinkels en eengezinswoningen, veelal ingeplant op minstens 8 m achter de rooilijn. De Jan van Aelbroecklaan en de Jules Destréelaan zijn uitgesproken woonstraten met woningen met voortuinen en een gabarriet van voornamelijk 2-3 bouwlagen met hellende/platte daken.

De aanvraag loopt over 2 kadastrale percelen met een totale oppervlakte van ca. 3315 m² (breedte ca. 42 m, diepte ca. 80 m). Er bevinden zich op heden diverse functies en gebouwen: langs de Brusselsesteenweg bevindt zich een kinderdagverblijf ('Vlaamse Kinderopvang'), voorzien in 2 gebouwen: een halfopen voormalig woongebouw (1 bouwlaag, hellend dak), ingeplant op ca. 10,7 m van de rooilijn zijde Brusselsesteenweg en gekoppeld aan de rechter woning Brusselsesteenweg nr. 749, en een halfopen voormalig kantoorgebouw (3 bouwlagen, plat dak), ingeplant op ca. 5 m van de rooilijn zijde Jan van Aelbroecklaan.

Aan de achterzijde van het perceel op de hoek van de Jan van Aelbroecklaan en de Jules Destréelaan bevindt zich een magazijn ('Van Marcke sanitair') van 1 bouwlaag hoog en ingeplant tot op de rooilijn zijde Jules Destréelaan. Voor het overige is het goed quasi volledig verhard. Alle bebouwing en verharding wordt gesloopt.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de sloop van de bestaande gebouwen en verhardingen, en de nieuwbouw van:

- een grootschalige collectieve studentenhuysvesting op de verdiepingen, met commerciële dienstverlening op het gelijkvloers;
- een kinderdagverblijf;
- 3 eengezinswoningen;
- een ondergrondse parkeerkelder.

PROGRAMMA

Studentenhuisvesting

De grootschalige collectieve studentenhuisvesting (hierna: GCSHV) situeert zich over de volledige breedte langs de Brusselsesteenweg, en een deel langs de Jan van Aelbroecklaan. De GCSHV start op de eerste verdieping en strekt zich uit over de bovenliggende verdiepingen. Er worden in totaal **72** studentenkamers voorzien:

Eerste en tweede verdieping:

- 2 leefgroepen met telkens 11 kamers (6 basiskamers van 12 m², 13 kamers met eigen sanitair, 3 studentenstudio's), verspreid over de 2 vleugels;
- Per leefgroep is er een gemeenschappelijke leefkeuken voorzien op de kop van het gebouw;
- Sanitair (2x) in de centrale hoek;

Derde en vierde verdieping:

- Telkens 1 leefgroep met 14 kamers (4 basiskamers, 9 kamers met sanitair, 1 studentenstudio);
- Een leefkeuken;
- Sanitair;
- Technisch lokaal;

Er zijn 2 ingangen voorzien op maaiveldniveau, respectievelijk aan de Brusselsesteenweg en aan de Jan van Aelbroecklaan, waarbij ook 2 circulatiekernen (met lift) voorzien zijn. Ter hoogte van elke ingang is een fietsenberging voor de studenten voorzien (Brusselsesteenweg: 40 plaatsen, Jan van Aelbroecklaan: 32 plaatsen + 14 bezoekers).

Commerciële functie

De commerciële functie heeft een BVO van ca. 422 m² en situeert zich uitsluitend op het gelijkvloers (onder de GCSHV) op de hoek van de Brusselsesteenweg en de Jan van Aelbroecklaan. De invulling is nog niet gekend. De ingang wordt op de kop van het gebouw voorzien. Het fietsparkeren wordt voorzien langs de Jan van Aelbroecklaan op maaiveldniveau, het autoparkeren in de ondergrondse parkeerbak.

Kinderdagverblijf

Het kinderdagverblijf situeert zich op de hoek van de Jules Destréelaan en de Jan Van Aelbroecklaan, de ingang zit op de hoek. De totale BVO bedraagt ca. 866 m², en omvat 6 leefgroepen verspreid over 3 bouwlagen. Op de bovenste (3^e) verdieping wordt een kantoorruimte/administratieve ruimte voor het kinderdagverblijf voorzien. Er zijn 3 buitenspeelruimtes voorzien: op het gelijkvloers aan de binnentuin, en op de eerste en derde verdieping langs de Jan van Aelbroecklaan. Parkeren gebeurt ondergronds (auto) en centraal langs de Jan van Aelbroecklaan (fiets).

Eengezinswoningen

Er worden 3 gesloten eengezinswoningen voorzien langs de Jules Destréelaan, ingeplant tot op de rooilijn en gekoppeld met de linkerbuur Jules Destréelaan. De woningen hebben elk een private tuin achteraan, die overloopt in de collectieve binnentuin.

Ondergrondse parkeerbak

De ondergrondse parkeerbak heeft een oppervlakte van ca. 644 m², wordt in totaal voorzien van 21 autostaanplaatsen in functie van het kinderdagverblijf, de woningen en de commerciële

functie en is te bereiken via een autolift langs de Jules Destréelaan.

VOLUME EN INPLANTING

Alle functies worden in één samenhangend geheel voorzien.

Het volume van de GCSHV en commerciële functie wordt ingeplant op 8 m van de rooilijn langs de Brusselsesteenweg, en gekoppeld met de rechterbuur Brusselsesteenweg nr. 749.

Ter hoogte van de aansluiting worden 3 bouwlagen met plat dak (kroonlijsthoogte ca. 10,7 m) voorzien, de rechter scheidingsmuur wordt beperkt opgehoogd.

Op 7,5 m van de rechter perceelsgrens verhoogt het gebouw naar 5 bouwlagen met plat dak (kroonlijsthoogte ca. 17,7 m) en ter hoogte van de hoek worden plaatselijk 6 bouwlagen voorzien (plat dak, kroonlijsthoogte ca. 19,7 m). De 6^e bouwlaag is een technisch verdiep. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 18 m, op de verdiepingen 12 m.

Langs de Jan van Aelbroecklaan behoudt het volume 8 m van de rooilijn. Het volume bouwt weer af van 6 naar 5, naar 3 bouwlagen. Het kinderdagverblijf, gesitueerd op de hoek van de Jan Van Aelbroecklaan en de Jules Destréelaan, bestaat uit maximaal 4 bouwlagen (plat dak, kroonlijsthoogte ca. 12,9) en bouwt af richting de woningen langs de Jules Destréelaan. De woningen zijn voorzien van 2 bouwlagen (plat dak, kroonlijsthoogte ca. 6,7 m). De linker scheidingsmuur wijzigt niet. Langs de Jules Destréelaan wordt het gebouw ingeplant tot op de rooilijn.

Het gebouwengeheel wordt hoofdzakelijk afgewerkt met een gele gevelsteen en donkergrijs – bruin buitenschrijnwerk.

OPENBAAR GROEN

Langs de Jan van Aelbroecklaan wordt een strook van 616,97 m² (ca. 78 m x ca. 8 m) ingericht als groenzone en voorzien van laag- en hoogstammig groen, en kosteloos overgedragen naar de Stad, in functie van toekomstig openbaar groen.

FASERING (zie ook 'Inplantingsplan nieuw fasering')

Fase 1:

- sloop gebouwen van Marcke
- nieuwbouw parkeerkelder
- nieuwbouw kinderopvang
- nieuwbouw 3 ééngezinswoningen
- aanleg private tuinen woningen
- aanleg deel van collectieve tuin

Fase 2:

- sloop bestaande kinderopvang
- nieuwbouw commerciële dienstverlening
- nieuwbouw studentenhuisvesting
- aanleg resterend deel collectieve tuin

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft een aanvraag voor de exploitatie van warmtepompen (inrichting 20250929-0068) en een bemaling voor de bouwwerken (inrichting 20250922-0003).

Voor de exploitatie van de studentenhuisvesting (1), kinderdagverblijf (1), de commerciële unit (1) en 3 eengezinswoningen (3) worden in totaal 6 lucht/water warmtepompen aangevraagd.

Voor ondergrondse bouwwerken

- kelder (36 m x 34 m en 4,5 m diepte)
- liftput (2,5 m x 2,5 m en 5,7 m diepte)
- autolift (7 m x 4 m en 5,7 m diepte)

wordt een tijdelijk bemaling aangevraagd voor een debiet van 164 192 m³ voor 180 dagen.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20250922-0003: Bemaling Brusselsesteenweg - Jules Destrélaan

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°b)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van andere bemaling dan vermeld in 1° a) Verhoogde lozingsnorm MTBE (100µg/l) en Naftaleen (20µg/l) klasse 2 Nieuw	1217 m ³ /dag
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld Debiet van de bemaling: 151 050 m ³ over 180 kalenderdagen Gemiddeld dagdebiet: 839 m ³ /dag (34.96 m ³ /uur) Maximum dagdebiet: 1217 m ³ /dag (50.71 m ³ /uur) klasse 2 Nieuw	151050 m ³

Inrichtingsnummer 20250929-0068: Warmtepompen

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 1 WP studentenhuysvesting + 1 WP kinderdagverblijf + 1 WP commercieel + 3 x WP woningen klasse 2 Nieuw	238 kW

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Er wordt een bijstelling gevraagd van artikel 4.2.5.1.1 §1 van Vlarem II voor plaatsen van meetgroot. Om de kwaliteit van het geloosde grondwater te bepalen, zullen er staalnames gedaan worden via een aftapkraan. De exploitant voorziet hiervoor twee monsternamepunten (in- en effluent) en één waterteller.

Daarnaast worden lozingsnormen gevraagd voor

- MTBE: 100 µg/l
- Naftaleen: 20 µg/l

Een waterzuivering in stand-by te voorzien, die kan ingeschakeld worden indien deze waarden (indien vergund) alsnog overschreden (dreigen te) worden.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 23/04/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 3 uithangborden tegen de voorgevel en 1 uithangbord op palen (regularisatie). (1998/20072)

* Op 15/05/2009 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing (wijziging) van publiciteitsborden. (2009/20094)

* Op 30/06/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van gevelpanelen met teksten en foto's (in vervanging van bestaande publiciteit); alles onverlicht met uitzondering van panelen (d) met led-nis bovenaan en paneel (e) met een led-spot bovenaan. (2016/03073)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. AWW

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 26 januari 2026 onder ref. AV/411/2026/00056:

BESLUIT:

Agentschap Wegen en Verkeer adviseert VOORWAARDELIJK GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

** De 2 septische putten dienen minimum achter de bouwlijn te worden geplaatst.*

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

3.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 18 februari 2026 onder ref. AD-26-045:

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

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

De opstelplaats voor de tellers van de kinderopvang zijn volgens het ontwerpplan 'BA_P_N_0_Grondplan niv 0.pdf' voorzien in een afgesloten, geïsoleerd kastgeheel langs de kant van de Jan van Aelbroecklaan. De tellers, alsook de tellers van de commerciële dienstverlening kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op ons bestaand drinkwaterdistributienet in de Jan van Aelbroecklaan.

De tellers van de studentenhuisvesting zijn eveneens voorzien in een afgesloten, geïsoleerd kast geheel maar dan aan de kant van de Brusselsesteenweg. De tellers kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op ons bestaand drinkwaterdistributienet in de Brusselsesteenweg.

De drie eengezinswoningen kunnen op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder de Jules Destréelaan.

Wij stellen voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsingen/kruisingen ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 1200€ (400€/lot).

*Mogen wij u verzoeken, als voorwaarde in de verkavelingsvergunning op te nemen:
"Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 1200€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van Farys – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding: "Verkaveling Brusselsesteenweg 737-747 te Gent (Gentbrugge) - 3".*

*We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een studentenhuisvesting met commerciële dienstverlening, een kinderdagverblijf met ondergrondse parkeerkelder en 3 eengezinswoningen.
Ons advies is gunstig.*

Toevoer

Ons advies is gunstig.

Riolering

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

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

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

** Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

** aansluiting op bestaand stelsel. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.*

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

** herbruik van bestaande aansluitingen tgv sloop van bestaande gebouwen*

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

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

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

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft de sloop van bestaande gebouwen en bouw van nieuwe gebouwen. Dit zal gefaseerd uitgevoerd worden. De fasering maakt deel uit van de aanvraag.

Het project omvat een woonproject (studentenkamers, en eengezinswoningen), een kinderdagverblijf en commerciële dienstverlening.

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

ADVIES OP DE PLANNEN BOUWAANVRAAG

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Rioleringsplan:

RWA-stelsel

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi op het rioleringsplan:

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

Dwarsdoorsneden van de private overlopen hemelwaterput naar de infiltratievoorzieningen: de overloop van de regenwaterput sluit aan op een geperforeerde infiltratiebuis in een infiltratiekoffer van steenslag en substraat. De uitstroom wordt dus voorzien onder de bodem van de infiltratievoorziening. Dit is geen goede oplossing en zal hoogst waarschijnlijk niet werken en is niet onderhoudsvriendelijk en niet controleerbaar.

Verwijzend naar technisch achtergrond document verordening hemelwater wordt aangeraden een andere oplossing te voorzien en minstens een toezichtput te voorzien thv elke instroom in de infiltratievoorziening.

Hydraulisch berekening

Het is onduidelijk tussen welke peilen het nodige volume van de infiltratievoorziening is bepaald. De diepte van de wadi is beperkt tot 0.50 m, echter de overloop is voorzien op een niveau -0.25 m tov maaiveldpeil. De wadi wordt dus maar voor de helft gevuld.

Is het tussen deze peilen dat volume dan bepaald is? Dit is verwarrend met de berekening in de nota

ADVIES OP DE PLANNEN DELEN TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Inplantingsplan / grondplan / verhardingsplan

Jules Destreelaan: in het voetpad ligt een bestaande riolering (zie ook grondplan bestaande toestand). Deze ontbreekt op plan inplantingsplan. Dit is wel vermeld op plan nieuwe toestand. De nieuwe nodige huisaansluitingen ontbreken op deze plannen

Afhankelijk van wel of niet bestaan van bestaande aansluitingen zullen nieuwe aansluitingen voor de eengezinswoningen noodzakelijk zijn.

Jan van Aelboecklaan: in midden van de straat ligt een bestaande riolering. Deze ontbreekt op plan geplande toestand. Dit is noodzakelijk voor de aanduiding van de mogelijks nieuwe rioolaansluiting van nieuwe gebouw volgens rioleringsplannen gebouwen.

In kader van de nieuwe aanleg zullen de nodige huisaansluitputjes moeten voorzien worden op de nieuwe grens openbaar/privaat.

Brusselsesteenweg: in de parkeerstrook van de straat ligt een bestaande riolering. Deze ontbreekt op plan geplande toestand. Dit is noodzakelijk voor de aanduiding van de mogelijks nieuwe rioolaansluiting van nieuwe gebouw volgens rioleringsplannen gebouwen.

In kader van de nieuwe aanleg zullen de nodige huisaansluitputjes moeten voorzien worden op de nieuwe grens openbaar/privaat.

De nieuwe paden in de Jan Van Aelbroecklaan dienen af te stromen in de nieuwe groenstroken en niet naar de bestaande Jan Van Aelbroecklaan. Deze helling dient aangepast te worden.

Rioleringsplan

Er wordt best een rioleringsplan opgemaakt met aanduiding van alle nodige aansluitingen naar de openbare riolering. Voor die stroken waar de grens openbaar/privaat wordt verlegd, zullen ook de nodige huisaansluitputjes moeten verplaatst worden naar de grens openbaar/ privaat.

Dit dient te worden opgenomen in technisch dossier voor toekomstig openbaar domein

BESLUIT ADVIES RIOLERING

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

Advies privaat gedeelte

** het voorzien van uitstroom/overloop van de regenwaterput onder bodempeil van de wadi is niet volgens technisch achtergronddocument hemelwaterverordening en wordt best anders voorzien om degelijke toezicht en onderhoud te kunnen voorzien op de uitstroom in de infiltratievoorziening;*

Volgende voorwaarden worden opgelegd voor toekomstig openbaar domein

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

**** Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.***

** Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

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

** As-built plannen*

** PV van voorlopige oplevering*

3.3. PROXIMUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 16 januari 2026 onder ref. MS 671064:

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

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via www.proximus.be/bouwen of via de applicatie "MyBuildingProjects".*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan. - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werf.a1@proximus.com.*

** Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten.

Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op www.proximus.be/bouwen.

3.4. WYRE

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 14 januari 2026:
Netuitbreiding nodig:

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

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

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

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

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

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => [Aanpassingswerken | wyre](#)

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

3.5. FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 20 januari 2026 onder ref. 5000119523:

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

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

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

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

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

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

3.6. BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 februari 2026 onder ref. 073556-004/MLE/2026 (**zie integraal advies op het Omgevingsloket**):

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

Bijzondere aandachtspunten:

- Het knooppunt met de uitgang en de toegang tot de trappenhallen op het gelijkvloers van het kinderdagverblijf moet herbekeken worden, zodat het kinderdagverblijf een uitgang heeft zonder door het trappenhuis te gaan.

- De horizontale vlamoverslag tussen de trappenhal en de inkom van het kinderdagverblijf moet op een andere manier opgelost worden met een vast onderdeel en niet met de deur. Dit kan door bijvoorbeeld het zijlicht van de voordeur vlamdicht te voorzien.
- Alle wanden van de trappenhallen moeten EI60 zijn. Deze staan niet overal aangeduid op de brandweerplannen - De deur naar het tellerlokaal van het kinderdagverblijf moet een zelfsluitende brandwerend deur EI1 30 zijn.
- De deur naar de fietsenberging/afvalberging van het kinderdagverblijf moet een zelfsluitende brandwerende deur EI1 30 zijn.
- Alle wanden van de liftschachten en machinekamers moeten EI60 zijn. Deze staan niet overal aangeduid op de brandweerplannen.
- Aandacht bij de aansluiting van de bijzondere brandweerweg op de Brusselsesteenweg voor de verlaagde boordstenen, boordsteen in het groen ronde brandweerweg en obstakels vb: verkeersborden, palen, ...
- De wand tussen het Lage gebouw (Kinderdagverblijf) en het Middelhoge gebouw (studentenhuisvesting) moet REI120 hebben.
- De verbinding tussen beide gebouwen moet voorzien worden door middel van een sas dat voldoet aan bovenstaande voorwaarden en kan niet met 1 enkele deur.
- De deur van de inkomhal naar de overdekte buitenruimte hoeft geen brandwerende deur te zijn.
- De zelfsluitende deuren dwars op de evacuatiewegen van het gebouw voor studentenhuisvesting moeten van het doorslaande type zijn en mogen ook bij brand zelfsluitend voorzien worden.
- De deuren van de sanitaire lokalen van het gebouw voor studentenhuisvesting die uitgeven op de evacuatiewegen hebben EI1 30.
- Het poetslokaal op het gelijkvloers van het gebouw voor studentenhuisvesting kan niet rechtstreeks uitgeven op de trappenhal. De inkomdeur (buitendeur) hoeft geen brandweerstand te hebben.
- De trappenhallen van het gebouw voor studentenhuisvesting moeten voorzien worden van verluchttingsopeningen.
- De tellers van het gebouw voor studentenhuisvesting moeten opgesteld worden in een apart technisch lokaal.
- De deuren van de technische lokalen die uitgeven op de sanitaire lokalen en de commerciële ruimte moeten zelfsluitende brandwerende deuren EI1 60 zijn ipv EI1 30.
- De wanden aan de klantencabine moeten EI120 hebben.

3.7. VMM – afdeling Afvalwater en Lucht

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu) afgeleverd op 21 januari 2026 onder ref. KAGA/OVA/BG/AC/xtie125952/53980: Dit advies kadert in de procedure voor de aanvraag tot omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 6 OVD. **Voor het integrale advies zie het Omgevingsloket. Dit advies werd verwerkt in het milieulook van dit dossier.**

IV Beoordeling door VMM

A Juridisch kader

VMM baseert zich voor dit advies op:

* het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

(omgevingsvergunningendecreet OVD) en het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 (omgevingsvergunningenbesluit);

- * het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;
- * het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 in het Waterwetboek, dat uitvoering geeft aan de kaderrichtlijn Water 2000/60/EG waarin wordt bepaald dat de nodige maatregelen moeten genomen worden om achteruitgang van de toestand te voorkomen en een goede oppervlaktewatertoestand te bereiken tegen eind 2015 onder voorbehoud van de mogelijke afwijkingsregimes; Vlaanderen heeft momenteel gebruik gemaakt van art. 4.4 van de KRW dat termijnverlenging mogelijk maakt voor het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand.
- * Arresten van het Europese Hof van Justitie, waaronder het Wezer-arrest van 1 juli 2015 (zaak C-461/13) van het
- * het besluit van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);
- * het besluit van 1 juli 2022 van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2022-2027), met inbegrip van het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen, de herziene zoneringsplannen en de gebiedsdekkende uitvoeringsplannen;
- * het besluit van 15 juni 2021 van het afdelingshoofd bevoegd voor de kern "Adviseren Afvalwater en Grondwater" houdende delegatie van bevoegdheden aan de personeelsleden van de afdeling;

B Toetsing

Bemalingscascade

Voor de lozing van bemalingswater is een algemeen kader uitgewerkt. Belangrijk hierbij is dat conform Art. 4.2.9.1.§1 er achtereenvolgens voorkeur gegeven moet worden aan:

- * Stap 1: Het maximaal beperken van netto onttrokken debiet / terug in ondergrond brengen van bemalingswater;
- * Stap 2: Het nuttige gebruik van bemalingswater ;
- * Stap 3: Het lozen van bemalingswater in oppervlaktewater, in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of in het gedeelte van de gescheiden riolering dat bestemd is voor de afvoer van hemelwater;
- * Stap 4: Het lozen van bemalingswater in de openbare riolering.

Het blijft noodzakelijk om lokaal af te wegen wat de beste piste is over de milieucompartimenten heen.

De bemalingscascade wordt als volgt besproken:

- Beperken/Retoubemaling:

Door de bebouwde omgeving en gebrekkige ruimte op het bouwterrein is een oppervlakkige infiltratie praktisch niet haalbaar gebleken. Deze dient namelijk voldoende groot en op voldoende afstand van de bouwput gerealiseerd te worden, wat hier niet mogelijk is.

Door het type bemalingsstelsel (filterbemaling) en uitvoeringsmethode van de bouwput is een retourbemaling d.m.v. dieptebronnen (met retourbronnen) noch aangewezen, noch uitvoerbaar. Bij het gebruik van een filterbemaling komt het bemalingswater in contact met lucht waardoor oxidatie tot stand komt. Tijdens dit proces zullen onder andere ijzerdeeltjes zich afzetten waardoor eventuele retourbronnen met verticale filters zeer snel zullen dichtslibben en niet meer zullen werken.

Voor het beperken van het bemalingsdebiet wordt een sonde-gestuurde bemaling toegepast. Bij dit systeem zal het pompdebiet zich automatisch aanpassen indien een vooraf ingesteld waterpeil al dan niet wordt overschreden.

- Hergebruik:

Het is aangewezen dat het bemalingswater eerst belucht wordt in een groot buffervat/container gezien de mogelijks glauconiet-(ijzer)houdende zandlagen. Hierdoor wordt het eventuele aanwezige ijzer geoxideerd, ontzand en wordt de temperatuur van het bemalingswater aangepast aan de omgevingstemperatuur, alvorens verder te lozen.

Er wordt verder verwezen naar Art. 5.53.6.1.1. Gezien de bemaling gelegen is op een risicoground van het bodemdecreet zal er geen water ter beschikking worden gesteld aan derden.

- Lozing OW/riolering

Volgens onze beschikbare gegevens op DOV Vlaanderen bevindt er zich een RWA-riolering ter hoogte van de Brusselsesteenweg. De mogelijkheid om hierin te lozen dient op terrein bekeken te worden. Lozing op de gemengde riolering wordt niet weerhouden gezien de aanwezigheid van de RWA-riolering.

In voorliggend advies wordt enkel de aanvaardbaarheid van de lozing op OW/riolering beoordeeld (stap 3 en 4).

Toetsing en advies per parameter

- Voor bemalingsdossiers gelden minimaal dezelfde normen als van toepassing voor bodemsaneringen aangezien het niet de bedoeling is om de verontreiniging op te pompen en te verspreiden naar het andere milieucompartiment.

Deze dienen dan ook minimaal afgestemd te worden op de normen uit de standaardprocedure voor bodemsaneringsprojecten (OVAM, 2021).

De algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in oppervlaktewater zijn van toepassing.

* Gevraagde lozingsnormen

Er worden verhoogde lozingsnorm aangevraagd voor:

* MTBE: 100 µg/l

* Naftaleen: 20 µg/l

Gelet op:

- het debiet 1217 m³/dag

- Duurtijd: 180 dagen

- Prioritair gevaarlijke stoffen = toetsingswaarde

- Overige gevaarlijke stoffen = 10x toetsingswaarde

? Rubriek 3.8.1a is van toepassing ipv Rubriek 3.8.1b

? De VMM-Adviseren Afvalwater gaat akkoord met de gevraagde lozingsnormen en stelt voor bijkomend de lozingsnorm vinylchloride 1 µg/l op te nemen.

Controle-Inrichting

Het volume en de kwaliteit van het geloosde bemalingswater dient worden gecontroleerd met een meetmethode conform afdeling 5.53.3 en onderafdeling 5.53.6.1 en 5.53.6.1/1 van VLAREM II. (Art.4.2.9.1§2).

Monitoring

In de bemalingsnota werd volgende monitoring voorgesteld:

We raden een voorafgaande staalname aan van het grondwater en van het bemalingswater, eenmaal bij opstart en daarna op 2/3-wekelijkse basis om de kwaliteit van het grondwater/bemalingswater na te gaan.

VMM-Adviseren Afvalwater stelt volgende monitoring voor:

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

De te analyseren parameters zijn minstens de stoffen waarvoor een bijzondere lozingsnorm is opgenomen in de vergunning MTBE, Naftaleen en vinylchloride

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

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

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;*
- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.*
- Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling*

ADVIES WATER

*De VMM-Adviseren Afvalwater **deels ongunstig/gunstig** voor het lozen van 50,71 m³/uur - 1217 m³/dag – 151050 m³/jaar bemalingswater, al dan niet via een wzi, in oppervlaktewater gedurende 180 dagen, mits voldaan wordt aan de algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in oppervlaktewater.*

Ongunstig:

- Rubriek 3.8.1b*

Gunstig:

- Rubriek 3.8.1a*

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- MTBE: 100 µg/l*
- Naftaleen: 20 µg/l*
- Vinylchloride: 1 µg/l*
- Het bedrijf kan enkel lozing op een RWA-leiding met aansluiting naar oppervlaktewater. Het bedrijf dient vooraleer te starten met de bemaling te verifiëren bij de stad Gent of de RWA-leiding ter hoogte van de bemaling afwatert naar een oppervlaktewater. Indien deze afwatert naar een DWA-leiding dient het bedrijf het bemalingswater te lozen in de RWA-leiding ter hoogte van huisnummer 793.*
- De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase.*

De te analyseren parameters zijn minstens de stoffen waarvoor een bijzondere lozingsnorm is opgenomen in de vergunning MTBE, Naftaleen en vinylchloride

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

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

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

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

** Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling*

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- MTBE: 100 µg/l

- Naftaleen: 20 µg/l

- Vinylchloride: 1 µg/l

- Het bedrijf kan enkel lozing op een RWA-leiding met aansluiting naar oppervlaktewater. Het bedrijf dient vooraleer te starten met de bemaling te verifiëren bij de stad Gent of de RWA-leiding ter hoogte van de bemaling afwatert naar een oppervlaktewater. Indien deze afwatert naar een DWA-leiding dient het bedrijf het bemalingswater te lozen in de RWA-leiding ter hoogte van huisnummer 793.

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

De te analyseren parameters zijn minstens de stoffen waarvoor een bijzondere lozingsnorm is opgenomen in de vergunning MTBE, Naftaleen en vinylchloride

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

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

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

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

** Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling*

3.8. VMM

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

afgeleverd op 23 maart 2026:

zie bijlage op het Omgevingsloket

Hierbij werden volgende voorwaarden voorgesteld:

- De start en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2025083123) tenzij de aanleg en ontmanteling van de bemalingsinstallatie al gerapporteerd wordt door het erkende bemalingsbedrijf via het eDOV loket op de wijze zoals vastgelegd in art 5.53.6.1.2 van titel II van het VLAREM.

- In aanvulling op het vijfde lid van art. 5.53.6.1.6 van VLAREM II moet het bemalingswater, op het punt waar het bemalingswater de bemalingsinstallatie (met inbegrip van een zandfilter, beluchtings- of bezinkingsbak) verlaat, ook geanalyseerd worden op MTBE.

3.9. IVAGO

Geen tijdig advies van **Adviesverleners voor Ivago**. De adviesvraag is verstuurd op 9 januari 2026. Op 24 maart 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

GEWESTPLAN

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, met uitzondering van **artikel 3.2 Beperken van verhardingen**:

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Er worden 3 eengezinswoningen voorzien met telkens een terras. Bij de linkse woning (meest westelijke) wordt dit terras tot een minimum beperkt (ca. 25 m²), bij de overige woningen is het telkens groter voorzien (tot ca. 37 m²). Een terras van 25 m² is functioneel en voldoende ruim voor een eengezinswoning, bijgevolg dient dit bij alle drie de woningen beperkt te worden tot 25 m². Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

In het bijzonder voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is **Deel 4, Hoofdstuk 3** van het Algemeen Bouwreglement (grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen) integraal van toepassing. Het ontwerp is specifiek met de artikelen rond studentenhuysvesting in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Alle publiek toegankelijke delen worden integraal toegankelijk voorzien. Er wordt op elk niveau bij de GCSHV een integraal toegankelijk toilet en douche voorzien. Er worden aangepaste parkeerplaatsen voorzien ondergronds.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en gewestweg.

4.5. Archeologienota

Een evaluatie van de impact van de geplande werken maakt duidelijk dat deze werken een bijkomende bedreiging vormen voor het nog aanwezige bodemarchief. Gezien het archeologisch potentieel van het terrein is daarom bijkomend archeologisch vooronderzoek nodig. Het volledig bureauonderzoek is te raadplegen via projectcode 2024L103.

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 9 juli 2025 met referentienummer 33742 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.
ID: 33742 URI: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/33742>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater kan, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uitmonden in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater (zie advies Farys).

Verharding

De verharding die niet op de ondergrondse constructie (parkeergarage, berging) wordt aangelegd wordt voorzien in waterdoorlatende materialen / of kan afwateren naar de niet verharde omgeving (natuurlijke infiltratie).

Hemelwaterput en groendak

Eengezinswoningen

Voor de 3 woningen wordt, conform de GVH, telkens een hemelwaterput van 5 m³ voorzien. De afwaterende oppervlakten zijn groendaken, luifel (woning 3) en gewone platte daken. Er wordt hergebruik voorzien (sanitair, dienstkraan, wasmachine).

Kinderdagverblijf

De afwaterende oppervlakten van het kinderdagverblijf, bestaan uit een groendak (170,2/2 m²), het plat dak +2 (140,5 m²), de speelplaats afdek +0 boven de ondergrondse constructie (215,6 m²), de speelplaats grenzend aan de tuin 84,3 m² = 525,5 m². Conform de GSV wordt een hemelwaterput van 55000 liter voorzien. Het hergebruik voor sanitair, wasmachine en dienstkraan wordt berekend: 337 l/dag of 6740 liter/maand.

De grootte van de hemelwaterput is niet in verhouding met het hergebruik. Het water in de hemelwaterput zal niet genoeg ververst worden, wat geurklachten kan geven. Bovendien worden ondergrondse constructies geplaatst die overbodig zijn volgens de

berekeningen. Er wordt aangeraden om een hemelwaterput van 20 m³ te plaatsen (dit heeft geen impact op de oppervlakte die in mindering mag gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening).

Studentenhuisvesting

Er wordt een groendak (189,5/2 m²) en een platte dakoppervlakte (445,8 m²) aangesloten op een hemelwaterput van 55 m³ met hergebruik (conform GSV). Bij een maximale bezetting is een hergebruik (sanitair, dienstkraan) mogelijk van 1 260 l/dag of 27 720 l/maand.

Commerciële functie

Er worden 3 groendaken met een afwaterende oppervlakte van 182,5m²/2 = 91,25 m² aangesloten op een hemelwaterput van 10 m³ met hergebruik (conform GSV). Bij een maximale bezetting is een hergebruik (sanitair, dienstkraan) mogelijk van 277,32 l/dag of 5 546 l/maand.

Het opvangen hemelwater dient te allen tijde maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

De groendaken moeten een buffervolume hebben van minimaal 50 l/m².

Er dienen extra filters voorzien in functie van aansluiting groendak op de hemelwaterputten met hergebruik.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (infiltratiekom) en wordt niet dieper dan 50 cm aangelegd. De voorziening dient een inhoud te hebben van 18,79 m³ liter en een oppervlakte van 45,56 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 23,22 m³ en een oppervlakte van 107,9 m².

Het dossier bevat echter te weinig (nochtans door de GSV verplicht opgelegde) gegevens om te controleren of deze oppervlakten en debieten kunnen gehaald worden (aan te duiden op rioleringsplan). Conform het advies van Farys moet dit uitgeklaard worden bij overmaken technisch dossier.

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

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

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

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er wordt een zone van ca. 617 m² langs de Jan van Aelbroecklaan ingericht als groenzone en kosteloos overgedragen naar de Stad, in functie van toekomstig openbaar groen. Dit wordt opgelegd als **stedenbouwkundige last**. Het nieuwe openbaar groen draagt bij aan de uitbouw van de groenstructuur voor de wijk, gebaseerd op de historische dreefstructuur. Door de ontharding en vergroening van de site levert het project een bijdrage aan de realisatie van een klimaatrobuuste omgeving.

Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met de groendienst afgestemd worden. De beschikbare ruimte laat toe om bomen aan te planten op een minimale afstand van 6 m van de gevel, waardoor kan worden gekozen voor bomen van de eerste grootte-orde. Hierbij gaat de voorkeur uit naar inheemse soorten. Het voorgestelde sortiment dient in functie hiervan te worden bijgestuurd.

Het voorziene inzaaimengsel voor de extensieve bloemenweide betreft momenteel een wadmengsel. Aangezien de standplaats niet als vochtig kan worden beschouwd, dient dit mengsel aangepast te worden aan de effectieve standplaatsomstandigheden.

De toegevoegde uitvoeringsdocumenten (bestek, meetstaat, raming) worden in fase technisch dossier in detail beoordeeld.

Bemaling

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

Er worden bij uitvoering van de bemalingsactiviteiten (straat)bomen geïmpacteerd, namelijk deze die zich bevinden binnen de zone met halve meter grondwaterdaling. Vele bomen bevinden zich op privaat terrein, maar ook de straatbomen in de Jan van Aelbroecklaan situeren zich binnen de relevante invloedstraal.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt bijgevolg dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de straatbomen in de Jan van Aelbroecklaan (binnen de relevante invloedstraal, namelijk meer dan 50 cm grondwaterdaling). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of [European Tree Worker/boomexpert](mailto:EuropeanTreeWorker/boomexpert). **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

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

Het bemalingswater wordt geloosd volgens de aanvrager via de RWA in oppervlaktewater. Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlaktewater staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Stikstof

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

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 januari 2026 tot en met 14 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

GLOBAAL

Wat voor ligt is een stadsontwikkelingsproject van een zekere schaal, dat ongetwijfeld een impact zal hebben op de nabije en ruimere omgeving. Desalniettemin is dit project uitvoerig voorbesproken met de stadsdiensten, teneinde een kwalitatief en inpasbaar project te bekomen. Een belangrijke randvoorwaarde daarbij was het behoud van het kinderdagverblijf, een buurtfunctie die noodzakelijk is in een groeiende stad. De fasering van het project is ook in die zin voorzien, dat het kinderdagverblijf steeds kan blijven functioneren.

Een tweede belangrijke randvoorwaarde, is een groenlast, opgelegd als bijdrage van het project voor de omgeving en in functie van het vergroenen van de versteende omgeving van de Brusselsesteenweg.

GROENLAST

Er wordt een groene zone met een oppervlakte van ca. 616 m² ingericht, die kosteloos wordt overgedragen naar de stad. De over te dragen openbare groenzone voldoet aan de groennorm van 5 m²/entiteit voor studentenhuisvesting, en 20m²/entiteit voor residentieel wonen die de Stad Gent hanteert bij bouwprojecten met openbaar domein. Het nieuwe openbaar groen draagt bij aan de uitbouw van de groenstructuur voor de wijk, gebaseerd op de historische dreefstructuur van de Jan van Aelbroecklaan. Door de ontharding en vergroening van de site levert het project een bijdrage aan de realisatie van een klimaatrobuuste omgeving. Waar de site in de bestaande voor zo'n 93 % verhard/bezet is, zal dat reduceren naar ca. 66 %, wat positief is en in lijn ligt met de beleidsdoelstellingen inzake ontharding. Dit openbaar groen draagt ook bij aan de vergroening van de Brusselsesteenweg, die op heden volledig verhard is, en creëert zo een meerwaarde voor de nabije en ruimere omgeving.

VOLUMETRIE EN INPLANTING

In de *structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent* worden vier schalen met maximale bouwhoogtes onderscheiden: de basisschaal (3 tot max. 4 bouwlagen), de stedelijke schaal (4 à 5 tot max. 6 bouwlagen), de tussenschaal (6 à 9 tot max. 12 bouwlagen) en hoogbouw.

De voorgestelde bouwhoogte is plaatselijk hoger dan de gemiddelde schaal van de omgeving. Ter hoogte van de hoek van de Brusselsesteenweg en de Jan van Aelbroecklaan wordt gedeeltelijk de stedelijke schaal toegepast, met een hoogteaccent op de kop van 6 bouwlagen. Gelet op het ruime straatprofiel (ter hoogte van het kruispunt is de breedte > 30 m) van deze steenweg, én de aanzienlijke afstand die genomen wordt tot zowel de rooilijnen (telkens 8 m) als tot de aanpalende bebouwing, kan deze bouwhoogte stedenbouwkundig verantwoord worden.

Vanaf deze hoek worden de bouwvolumes geleidelijk afgebouwd, zowel richting de achterliggende woonstraten, als naar de aanpalende woningen. Op die manier wordt zo naadloos mogelijk aangesloten bij deze omliggende bebouwing. De grootste bouwhoogte wordt bewust geconcentreerd op de locatie die het verst verwijderd is van de omliggende woningen, waardoor de ruimtelijke en visuele impact van het project voldoende wordt beperkt en de inpasbaarheid binnen de omgeving wordt gewaarborgd.

Ten opzichte van de rechter aanpalende langs de Brusselsesteenweg wordt de scheidingsmuur beperkt verhoogd en wordt iets dieper gebouwd, maar daarbij werd gezocht naar een zachte overgang naar de hogere bebouwing. Bovendien behoudt deze aanpalende eigendom in de toekomst de mogelijkheid om het aangrenzende gabarriet te volgen bij een eventuele uitbreiding.

Het geheel van de nieuwe volumes wordt bijgevolg als inpasbaar binnen de schaal en het ruimtelijk karakter van de omgeving beschouwd. Hiervan getuige ook dat er geen bezwaren zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

PROGRAMMA & FUNCTIONELE INPASBAARHEID

Het verweven en stapelen van verschillende functies is een van de uitgangspunten van de *structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent*.

De verschillende functies verweven zich op een harmonische en praktische wijze naast en in elkaar.

De functies worden bewust en weloverwogen ingeplant: de meest dynamische functies worden aan de drukste weg ingeplant.

Er wordt een centrale, toegankelijke fietsenberging voorzien voor de verschillende functies, en een collectieve binnentuin die op perceelsniveau aanleiding kan geven tot sociale interactie, doch elke functie op zich kan laten functioneren zonder druk te zetten op de andere functies.

Commerciële functie

De site bevindt zich volgens de *Visienota Handel en Horeca 2023* van Dienst Economie in de categorie "buurtwinkelgebied". In deze categorie zijn er geen beperkingen op functiewijzigingen.

Bij zaken gelegen in het buurtwinkelgebied streven we naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent. In buurtwinkelgebied geldt het principe van de commerciële levendige plint niet en we streven naar clustering van functies. Het project, met een commerciële ruimte op het gelijkvloers, is conform de Visienota.

GCSHV

De nood aan studentenhuisvesting in Gent is bijzonder hoog. Het aantal studenten is de voorbije 20 jaar verdubbeld en meer dan de helft woont op kot. Uit de studieopdracht "Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad (2021)" die werd uitgevoerd door Mpiris-Leidsman in opdracht van Stad Gent blijkt dat 59% van de circa 80.000 studenten op kot zit in Gent. Een kwart van de kotstudenten woont noodgedwongen in gezinswoningen of appartementen, wat de druk op de reguliere woningmarkt verhoogt. De Stad Gent kiest daarom bewust voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie met aandacht voor locatie, ontwerp en beheer, om zo het samenleven in de stad te versterken en gezinswoningen opnieuw beschikbaar te maken.

Aan elke aanvraag tot studentenhuisvesting wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt. Dit onderzoek gebeurt in overleg met meerdere betrokken stadsdiensten (dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de studentenpreventiecoach, de wijkregisseur ...). Dit deel van de Brusselsesteenweg heeft een aanvaardbaar uitrustingsniveau op vlak van voorzieningen en heeft 3 onderwijscampussen binnen een fietsafstand van max. 15 minuten. Er is ook voldoende toegankelijk en openbaar groen in de nabije omgeving (weide Jean Jaureslaan, Gentbrugse Meersen), en daarbovenop komt er extra openbaar groen op de site zelf. De steenweg heeft ook aan weerszijden een vrijliggend fietspad dat doorloopt tot het stadscentrum, en een zeer goede tramverbinding. Huidige locatie in Gentbrugge werd dan ook gunstig beoordeeld voor studentenhuisvesting.

Bij de realisatie van grootschalige studentenhuisvesting vraagt de Stad bijkomend extra aandacht te geven aan de vorm en inrichting, zodat eventuele hinder naar omwonenden

vermeden kan worden. Het ontwerp biedt een correct antwoord op deze vraag. De inrichting van de studentenhuysvesting op zich zorgt zowel intern/inpandig als extern naar de omgeving voor voldoende buffering van overlast of hinder. De interne indeling werd bewust zo opgevat dat de meest intensief gebruikte en potentieel luidruchtigere functies (zoals gemeenschappelijke leefruimtes) strategisch worden gesitueerd op afstand van de studentenkamers. Daarnaast wordt ook in relatie tot de omgeving een doordachte buffering voorzien. Met uitzondering van de fietsenberging langs de Brusselsesteenweg, worden de drukste functies ook zoveel mogelijk weggehouden van de aanpalende woning en van de binnentuin, die net als rustige buitenruimte fungeert voor bewoners en omgeving. Door deze positionering ontstaat een duidelijke gradatie tussen levendige en rustige zones, wat bijdraagt aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor zowel de studenten als de omwonenden. Er dient wel aandacht te worden besteed aan het gebruik van de fietsenberging langs de rechter aanpalende woning. Deze ruimte mag geen aanleiding geven tot samenkomst of verblijfsgebruik door studenten, zodat hier geen overlast ontstaat.

MOBILITEIT

Historiek

Het dossier werd voorbesproken op het coördinatie-overleg van 19/12/2024. Er werd na dit overleg geen uitgebreide nota met mobiliteitsprofiel aan het Mobiliteitsbedrijf meer voorgelegd. Er werd wel een nota mobiliteit opgemaakt en toegevoegd aan deze aanvraag, en er werd een afzonderlijke nota nagestuurd, waarin de parkeerbehoefte van het kinderdagverblijf besproken wordt.

Bereikbaarheid

De site is goed bereikbaar te voet, zeer goed bereikbaar met de fiets, heel goed bereikbaar met het openbaar vervoer en ook zeer goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: studentenhuysvesting + wonen + commerciële dienstverlening + kinderdagverblijf
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 72 studentenkamers + 3 ééngezinswoningen + 453m² nho + kinderopvang met 6 leefgroepen

Gezien de specifieke functie (kinderopvang) van het project niet is opgenomen in de parkeerrichtlijnen maken we gebruik van maatwerk. Rekening houdend met de gegevens uit de nota mobiliteit, vragen de parkeerrichtlijnen:

- Voorstudentenhuysvesting:
 - * Eist het algemeen bouwreglement van Stad Gent 72 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 14 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers;

- * Vraagt het project volgens de parkeerrichtlijnen geen autoparkeerplaatsen voor bewoners of bezoekers.
- Voor wonen:
 - * Eist het algemeen bouwreglement van Stad Gent 12 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 1 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers;
 - * Vraagt het project volgens de parkeerrichtlijnen tussen 2-6 autoparkeerplaatsen voor bewoners en tussen 1-2 autoparkeerplaatsen voor bezoekers.
- Voor commerciële dienstverlening:
 - * Vragen de parkeerrichtlijnen 7 fietsparkeerplaatsen voor werknemers en 2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast vraagt het project volgens de parkeerrichtlijnen tussen 9-14 autoparkeerplaatsen voor werknemers en tussen 2-4 autoparkeerplaatsen voor bezoekers.
- Voor kinderdagverblijf:
 - * Vragen het project 6 fietsparkeerplaatsen voor werknemers en 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers. Daarnaast vraagt het project 6 autoparkeerplaatsen voor werknemers en 4 autoparkeerplaatsen voor bezoekers.
- Parkeerplaatsen in totaliteit:

Functie	Fiets bewoners	Fiets bezoekers	Auto bewoners	Auto bezoekers
Studentenhuysvesting	72	14	0	0
Wonen	12	1	2-6	1-2
Commerciële dienstverlening	7	2	9-14	2-4
Kinderdagverblijf	6	1	6	4
Totaal	97	18	17-26	7-10

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

- **Voldoen niet voor de autoparkeerplaatsen, want er wordt voorzien in een totaliteit van 21 autoparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers/bezoekers.**
- Voldoen wel voor de fietsparkeerplaatsen, want er wordt voorzien in 127 fietsparkeerplaatsen waarvan 106 voor bewoners/werknemers en 21 voor bezoekers.

Er is een tekort aan 3 autoparkeerplaatsen. Echter kan ingezet worden op dubbel gebruik van de autoparkeerplaatsen voor de verschillende functies binnen dit project tussen zowel de autoparkeerplaatsen van bewoners/werknemers en autoparkeerplaatsen van bezoekers. Het is dan ook een voorwaarde dat de autoparkeerplaatsen voor meervoudig gebruik daadwerkelijk door alle gebruikers kunnen gebruikt worden.

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

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

Fietsparkeerplaatsen studentenhuisvesting

- De fietsparkeerplaatsen bevinden zich op het maaiveldniveau.
- Ze worden opgedeeld in verschillende delen. Voor de bewoners is er één afgesloten en overdekte fietsenstalling voor 32 fietsen en één afgesloten en overdekte fietsenstalling voor 40 fietsen. Daarnaast is er een niet-afgesloten fietsenstalling voor hun bezoekers die bestaat uit 10 fietsen en 4 fietsen.
- De ene fietsenstalling voor bewoners is bereikbaar via de Jan Van Aelbroecklaan en de andere via de Brusselsesteenweg. De fietsenstallingen voor bezoekers zijn bereikbaar via de Jan Van Aelbroecklaan.
- De fietsparkeerplaatsen hebben een as-op-as-afstand van 50 cm, en moeten hierdoor in een hoog-laag-systeem uitgevoerd worden. **Dit is niet duidelijk op de plannen, aangezien ze allemaal op hetzelfde manier ingetekend staan en dit neigt naar een systeem op één niveau.**
- De lengte van de fiets bedraagt 2 meter, en het gangpad voldoet ook aan het vereiste minimum van 2 meter.
- Er dienen geen buitenmaatse fietsen voorzien te worden voor de studenten of hun bezoekers. Deze werden niet voorzien.
- De deuropeningen voldoen aan het minimum van 1.10 meter.
- De hoogte van de fietsenstalling voldoet aan het minimum van 2.50 meter.

Fietsparkeerplaatsen wonen

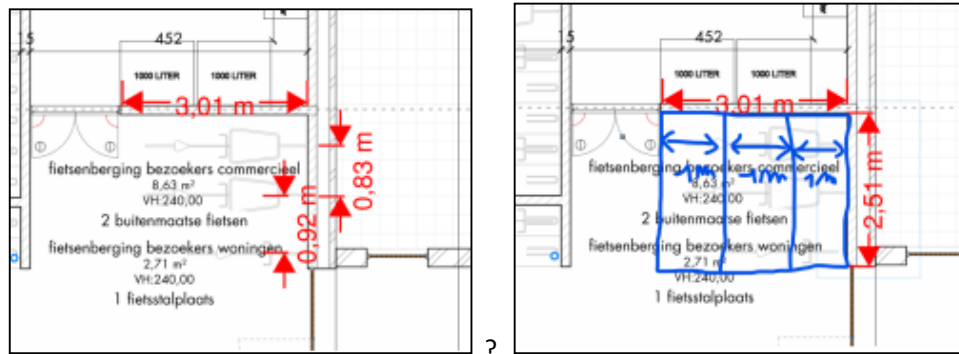
- De fietsparkeerplaatsen bevinden zich op het maaiveldniveau.
- De fietsenstallingen voor bewoners zijn afsluitbaar en overdekt. Er worden 11 gewone fietsparkeerplaatsen voorzien en 1 fietsparkeerplaats voor buitenmaatse fietsen.
- Er wordt 1 fietsparkeerplaats voorzien voor bezoekers, die niet-afsluitbaar is maar wel overdekt.
- De fietsenstalling voor bewoners is bereikbaar via de Jules Destréelaan. De ene fietsparkeerplaats voor bezoekers is bereikbaar via de Jan Van Aelbroecklaan.
- De 'gewone' fietsparkeerplaatsen hebben een as-op-as-afstand van 50 cm, en moeten hierdoor in een hoog-laag-systeem uitgevoerd worden. **Dit is niet duidelijk op de plannen, aangezien ze allemaal op hetzelfde manier ingetekend staan en dit neigt naar een systeem op één niveau.** De fietsparkeerplaats voor de buitenmaatse fiets heeft een as-op-as-afstand van 1 meter, wat voldoende is.
- De lengte bij de 'gewone' fiets bedraagt 2 meter (bij de buitenmaatse fiets 2.50 meter), en het gangpad voldoet ook aan het vereiste minimum van 2 meter.
- Minimum 10% van het totaal aantal fietsen zijn buitenmaatse fietsen. Er is een totaal van 12 fietsparkeerplaatsen. Hieraan wordt voldaan. Er is 1 fietsparkeerplaats voor buitenmaatse fietsen en er zijn 11 gewone fietsparkeerplaatsen.
- De deuropeningen voldoen aan het minimum van 1.10 meter.
- De hoogte van de fietsenstalling voldoet aan het minimum van 2.50 meter.

Fietsparkeerplaatsen commerciële dienstverlening

- De fietsparkeerplaatsen bevinden zich op het maaiveldniveau.
- De fietsenstallingen voor werknemers zijn afsluitbaar en overdekt. Er worden 8 gewone fietsparkeerplaatsen voorzien.

- Er worden 2 fietsparkeerplaatsen voorzien voor bezoekers, die niet-afsluitbaar zijn maar wel overdekt. Dit zijn 2 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen.
- De fietsenstalling voor werknemers en bezoekers is bereikbaar via de Jan Van Aelbroecklaan.
- De 'gewone' fietsparkeerplaatsen hebben een as-op-as-afstand van 50 cm, en moeten hierdoor in een hoog-laag-systeem uitgevoerd worden. **Dit is niet duidelijk op de plannen, aangezien ze allemaal op hetzelfde manier ingetekend staan en dit neigt naar een systeem op één niveau. De fietsparkeerplaatsen voor de buitenmaatse fietsen voldoen niet aan de as-op-as-afstand van 1 meter.**

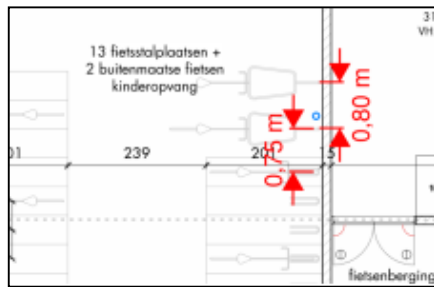
We stellen voor om de fietsen te draaien, om zo te voldoen aan de maatvoering. Op deze manier kunnen er 3 buitenmaatse fietsen gestald worden in plaats van 1 gewone en 2 buitenmaatse fietsen. In kader van dubbel gebruik van de fietsparkeerplaatsen is het aanbevolen iets meer buitenmaatse fietsparkeerplaatsen te voorzien voor bezoekers.



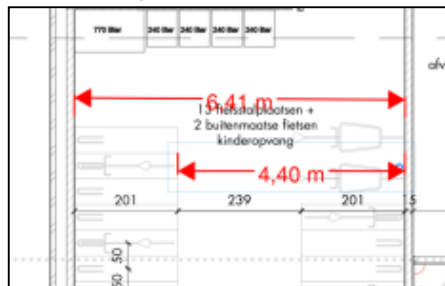
- De lengte bij de 'gewone' fiets bedraagt 2 meter (bij de buitenmaatse fiets 2.50 meter), en het gangpad voldoet ook aan het vereiste minimum van 2 meter.
- Minimum 10% van het totaal aantal fietsen zijn buitenmaatse fietsen. Er worden in totaal 2 buitenmaatse fietsen voorzien (eventueel 3 cf. het voorstel hierboven) wat ok is.
- De deuropeningen voldoen aan het minimum van 1.10 meter.
- De hoogte van de fietsenstalling voldoet aan het minimum van 2.50 meter.

Fietsparkeerplaatsen kinderdagverblijf

- De fietsparkeerplaatsen bevinden zich op het maaiveldniveau.
- De fietsenstallingen voor werknemers zijn afsluitbaar en overdekt. Er worden 13 gewone fietsparkeerplaatsen voorzien en 2 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen.
- Er worden 4 fietsparkeerplaatsen voorzien voor bezoekers, die niet-afsluitbaar zijn maar wel overdekt.
- De fietsenstalling voor werknemers en bezoekers is bereikbaar via de Jan Van Aelbroecklaan.
- De 'gewone' fietsparkeerplaatsen hebben een as-op-as-afstand van 50 cm, en moeten hierdoor in een hoog-laag-systeem uitgevoerd worden. **Dit is niet duidelijk op de plannen, aangezien ze allemaal op hetzelfde manier ingetekend staan en dit neigt naar een systeem op één niveau. De fietsparkeerplaatsen voor de buitenmaatse fietsen hebben een as-op-as-afstand van 0.75 meter en 0.80 meter, wat niet voldoende is. Dit moet aangepast worden naar minimaal 1 meter.**



- De lengte bij de 'gewone' fiets bedraagt 2 meter (bij de buitenmaatse fiets 2.40 meter), en het gangpad voldoet ook aan het vereiste minimum van 2 meter. **Aangezien de as-op-as-afstand van de buitenmaatse fietsen aangepast moet worden, vragen we om dit mee te bekijken.**



- Minimum 10% van het totaal aantal fietsen zijn buitenmaatse fietsen. Er worden in totaal 2 buitenmaatse fietsen voorzien wat ok is.
- De deuropeningen voldoen aan het minimum van 1.10 meter.
- De hoogte van de fietsenstalling voldoet aan het minimum van 2.50 meter.

Algemeen

- Het is positief dat de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers gebundeld worden op het perceel in een centrale, overdekte, niet-afsluitbare fietsenstalling. De centralisatie van deze plaatsen zorgt ervoor dat bij piekmomenten bij bepaalde functies, dit kan opgevangen worden door dubbel gebruik van de fietsenstallingen.
- Er wordt aangegeven dat: "De fietsenbergingen voor bewoners van het perceel worden ingedeeld per functie, zijn overdekt en afsluitbaar. Door middel van signalisatie vindt elke bewoner zijn voorbehouden parkeerplek in de specifiek voorziene ruimte, op logische en aanvaardbare afstand van de verschillende inkomgehelen".
- **Voor het kinderdagverblijf blijven we opmerken dat de fietsenstalling vrij ver van de crèche gelegen is voor de bezoekers/ouders.**
- **De fietsenberging moet goed verlicht worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.**
- **Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.**
- **De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.**
- Er zal een aanpassing nodig zijn van het openbaar domein, in functie van de brandweg voor de evacuatie van de toekomstige bebouwing aan Brusselsesteenweg zal een aanpassing vergen aan de plannen voor het openbaar domein. Tevens dient in deze zone een parkeerverbod opgelegd te worden.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De autoparkeerplaatsen worden voorzien op verdieping -1. Deze zijn bereikbaar via een autolift via de Jules Destréelaan. Er zijn in totaal 21 autoparkeerplaatsen, waarvan er 2 zullen voorbehouden worden voor personen met een handicap. Het zijn open staanplaatsen. De autotoegang is voorzien in de Jules Destréelaan (via een autolift). Er werden draaicirkels uitgetekend voor het in- en uitrijden, en in de parking zelf. Hieruit blijkt dat alle manoeuvres mogelijk zijn.

De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.

De parkeeroplossing dient voorzien te worden op eigen terrein en wordt zo weinig mogelijk op het openbaar domein afgewenteld. Daarom moet voor bezoekers een systeem zijn (badge, code, intercom, ...), waarbij bezoekers van alle functies (wonen, commerciële dienstverlening en kinderdagverblijf) de mogelijkheid hebben om zich te parkeren in de ondergrondse parking. Hierover staat niet beschreven in de verantwoordingsnota, maar is wel een **belangrijke voorwaarde**.

Inkomhal kinderdagverblijf (zone kinderwagens/buggy's)

We merken dat de ruimte aan de inkomhal voor kinderwagens beperkt wordt door o.a. de gewijzigde posities van de deuren. De 'ingetekende' kinderwagens zijn ook verdwenen van de plannen. Het is niet duidelijk waar de kinderwagens opgesteld kunnen worden. Is het de bedoeling dat die mee naar binnen gaan en daar opgesteld kunnen worden per verdieping? Is de grootte van de lift daarvoor op voorzien? Dit is nog uit te klaren.



Mobiliteitseffecten

Bedrijfsvervoersplan

Er wordt aangegeven dat er momenteel 13 van de 16 werknemers (80%) met de wagen naar het werk komen. In de nieuwe situatie wordt dit duurzamer, en streeft men naar 37%, wat overeenstemt met 6 werknemers van de 16 die met de wagen komen. In het kader van deze vergunningsaanvraag wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de aanvrager om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan. Het stappenplan is beschikbaar op de website van stad Gent.

Daarnaast merken we op dat het aantal kinderen dat met de auto opgehaald en afgezet wordt heel hoog is (70% - 56 kinderen). We vragen daarom dat er vanuit het kinderdagverblijf ingezet worden op verduurzaming en ouders ertoe aan te zetten zich meer met de fiets of te voet te verplaatsen zoals bijvoorbeeld sensibilisering en communicatie.

Sensitiviteitstoets

Er zijn plannen lopende voor de heraanleg van:

- de Jan Van Aelbroeckstraat, de Jules Destréelaan en omliggende straten;
- het kruispunt N9 x Jan Van Aelbroecklaan;
- de Brusselsesteenweg ikv de trambedding.

Het openbaar domein rond het project zal in de toekomst veranderen. Het is belangrijk dat dit private project en de heraanleg van straten/openbaar domein op elkaar worden afgestemd. Dit geven we mee als opmerking.

Laden en lossen

Laden en lossen dient zo veel mogelijk op eigen terrein te gebeuren.

Het dossier bevat geen informatie omtrent het laden en lossen van het kinderdagverblijf, studentenhuisvesting, commerciële dienstverlening enz... Alsook hoe de afvalophaling zal verlopen. Dit is nog uit te klaren.

TEAM STADSBOWMEESTER – architectuuradvies

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 27/06/2024 en 19/12/2024. Nadien was er verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester.

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. De plannen tonen een goed doordachte en coherent uitgewerkte structuur. Team Stadsbouwmeester ziet een sterke balans in het huidige gevelvoorstel. De basisfiguur toont dat de verhoudingen goed doordacht zijn. Het samenspel van open en gesloten structuren draagt bij aan de harmonie van het ontwerp.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als bijlage.

Het kopvolume en materiaalgebruik maakt ook een referentie naar de bestaande (verouderde) kenmerkende bebouwing, wat gewaardeerd wordt.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

SLOOP

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

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

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

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

GELUIDSHINDER

Het project situeert zich aan de verkeersintensieve Brusselsesteenweg.

Voor de studentenhuisvesting zal doorgedreven aandacht nodig zijn voor akoestiek in het gevelontwerp. De akoestische norm voor woongebouwen NBN S01-400-1 geldt als streefdoel, net zoals voor de woningen. Voor de studentenhuisvesting kan de inlaat van de ventilatie bij voorkeur aan de binnentuin voorzien worden en niet aan de kant van de Brusselsesteenweg.

GRONDVERZET

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

De bodem is verontreinigd ter hoogte van de site (beschrijvend bodemonderzoek - OVAM dossiernr 60543).

Inrichtingsnummer 20250929-0068: Warmtepompen

Lucht

Voor verwarming van het complex worden volgende 6 lucht/water warmtepompen voorzien:

- kinderdagverblijf en commerciële unit: 2x 50 kW, Aquasnap 30RQtype80, koelmiddel 9,2 kg klasse R32 (6,21 tCO₂eq)
- studentenhuisvesting: 120 kW, Aquasnap 30RQtype165, koelmiddel 26,5 kg klasse R32 (17,89 tCO₂eq)
- eengezinswoningen: 3x 6 kW, Aquasnap AWH-P 006, koelmiddel 4,4 kg propaan

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

Drie warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent = 5 ton waardoor ze conform Vlare II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geluid en trillingen

De warmtepompen worden de daken geplaatst. De warmtepompen van de commerciële unit en de studentenhuisvesting staan samen op de daken thv de Brusselsesteenweg en de warmtepompen van het kinderdagverblijf staat thv de Jules Destréelaan.

Een akoestische studie van SonIQ werd toegevoegd van de 3 warmtepompen waarin via een simulatie wordt aangetoond dat er voldaan wordt aan de Vlare II normen.

Voor de warmtepompen dient er de nodige aandacht geschonken worden aan onderhoud. Onderhoud van warmtepompen is van belang om geluidsklachten te beperken. De warmtewisselaar dient regelmatig gereinigd en de ventilator mag niet beschadigd zijn. Om trillingen te beperken dient er gekozen worden voor een trillingvrije opstelling om contactgeluid te beperken. Hierbij is het van belang dat de trillingsisolatie aan een voldoende zware sokkel is bevestigd. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Inrichtingsnummer 20250922-0003: Bemaling Brusselsesteenweg - Jules Destréelaan

Algemeen

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

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 9 m onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt max. 5,7 m verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 50,7 m³/uur, 1217 m³/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 180 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de RWA riolering.

Het totale debiet dat wordt aangevraagd is 151 050 m³. De VMM, bevoegd voor afvalwater merkt hierbij op dat in de bemalingsstudie op pagina 19, een totaal debiet van 164 192 m³ is opgenomen. Dit hogere cijfer zou afkomstig zijn van een eerdere (concept)versie en verkeerd opgenomen in de studie. Het totaal debiet van 151 050 m³ wordt aangevraagd.

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

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling,

herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

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

Stap 1 beperken en retourneren

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

- het merk en serienummer

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

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

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

Als bijzondere voorwaarde in het advies van de VMM bevoegd voor grondwater is opgenomen dat de start en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM tenzij de bemalingsinstallatie al gerapporteerd wordt door het erkende bemalingsbedrijf via het eDOV loket. De exploitant dient eDOV te gebruiken voor de rapportering, de bijzondere voorwaarde wordt niet opgenomen.

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

Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

Dit wordt opgenomen als opmerking.

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

Voor het onttrekken van het grondwater wordt een vacuümbemaling toegepast. Retour via putten is niet aangewezen omdat bij beluchting van ijzerhoudend water de retourfilters door de ijzerneerslag verstopten.

Stap 2 hergebruik

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

Stap 3 lozen op waterloop

In de buurt van de bemalingswerken is geen oppervlaktewater aanwezig.

De aanvrager geeft aan te lozen op de RWA in de Brusselsesteenweg. De RWA ter hoogte van huisnummer 706 is echter aangesloten op de DWA-leiding. Op ongeveer 150 m verderop thv huisnummer 793 is een andere streng RWA die wel op oppervlaktewater afstroomt. Conform ook het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater dient er geloosd worden op deze RWA-streng. Voor de lozing werd er contact opgenomen met Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen maar er is momenteel geen uitsluitsel over de mogelijkheid om te lozen op deze RWA leiding gezien ook de aanwezigheid van de tram.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat er geloosd dient te worden op de RWA-leiding ter hoogte van huisnummer 795, pas indien dit op aangeven van Agentschap Wegen en Verkeer Oost Vlaanderen (wegen.oostvlaanderen@vlaanderen.be) niet kan mag er geloosd worden op de RWA/gemengde riolering ter hoogte van het project.

Stap 4 lozen in riolering (gemengd)

Indien er geloosd wordt op de gemengde riolering dient aangezien het debiet meer dan 10 m³/uur bevat dient de exploitant conform Vlarem II een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via: <https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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

Bodem

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. In dit kader werd per bodemdossier nagegaan welke verontreinigingsparameters aanwezig zijn, of er potentieel verontreinigd grondwater kan worden opgepompt en in welke mate de geplande bemaling een invloed kan uitoefenen op de verspreiding van de aanwezige grondwaterverontreiniging.

Op basis van deze evaluatie in het dossier is er geen onaanvaardbare verspreiding van gekende verontreinigingen te verwachten, met uitzondering van de verontreiniging ter hoogte van OVAM-dossier 3267. Volgens OVAM-dossier 3267 werd er verontreiniging met MTBE (340µg/l) en naftaleen (28µg/l) vastgesteld. Er wordt verwacht dat de verontreiniging onder invloed van de bemaling de bouwput zal bereiken. Er worden bijzondere lozingsnormen aangevraagd en een waterzuiveringsinstallatie voorzien als de gemeten waarden in het lozingswater hoger zijn de aangevraagde lozingsnormen. Zie verder bij lozen van afvalwater.

De VMM bevoegd voor grondwater geeft in het advies wel aan dat OVAM-dossier 106974 geen deel uitmaakt van de initiële screening. Als opmerking wordt opgenomen dat ook nog voor dit dossier dient nagegaan worden of er vervuiling in het grondwater aanwezig is en of de bemaling invloed kan hebben op de verspreiding. Indien dit het geval is moeten maatregelen genomen worden om de verspreiding van de vervuiling tegen te gaan.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting ten gevolge van de grondwaterverlaging bedraagt maximaal 7 à 8 mm. Het risico op schade door zettingen ten gevolge van de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Lozen bemalingswater

In het dossier wordt rubriek 3.8.1°b) (klasse 2) aangevraagd voor het lozen van bemalingswater afkomstig van een bemaling met een duur van meer dan 6 maanden.

Er worden verhoogde lozingsnorm aangevraagd voor:

-MTBE: 100 µg/l

-Naftaleen: 20 µg/l

De lozingsnormen zijn niet meer dan 10x de toetsingswaarde.

Gezien de prioritair gevaarlijke stoffen = toetsingswaarde en overige gevaarlijke stoffen = 10x toetsingswaarde is rubriek 3.8.1a ipv Rubriek 3.8.1b. Rubriek 3.8.1b wordt bijgevolg ongunstig geadviseerd en rubriek 3.8.1a wordt in de vergunning opgenomen.

De VMM bevoegd voor afvalwater gaat akkoord met de gevraagde lozingsnormen en stelt voor bijkomend de lozingsnorm vinylchloride 1 µg/l op te nemen. De lozingsnormen dienen niet als bijstelling opgenomen worden. De bijstelling is zonder voorwerp. De lozingsnormen worden conform het advies van de VMM als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Controle inrichting

Het volume en de kwaliteit van het geloosde bemalingswater dient worden gecontroleerd met een meetmethode conform afdeling 5.53.3 en onderafdeling 5.53.6.1 en 5.53.6.1/1 van VLAREM II. (Art.4.2.9.1§2).

Een bijstelling volgens 4.2.5.1.1 §1 van Vlarem II is niet noodzakelijk, deze bijstelling wordt zonder voorwerp verklaard.

Monitoring

In de bemalingsstudie wordt volgende monitoring voorgesteld:

'We raden een voorafgaande staalname aan van het grondwater en van het bemalingswater, eenmaal bij opstart en daarna op 2/3-wekelijkse basis om de kwaliteit van het grondwater/bemalingswater na te gaan.'

Conform het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater (en grondwater) wordt volgende monitoring als bijzondere voorwaarde opgenomen:

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

De te analyseren parameters zijn minstens de stoffen waarvoor een bijzondere lozingsnorm is opgenomen in de vergunning MTBE, Naftaleen en vinylchloride

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

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

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
- bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling

Geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Verkeershinder

Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Eventueel kunnen ook een aantal nutsleidingen worden omgelegd gedurende de civieltechnische werken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers. Deze voorwaarden worden als bijzondere voorwaarden opgenomen.

Fauna en flora

Er worden bij uitvoering van de bemalingsactiviteiten (straat)bomen geïmpacteerd, namelijk deze die zich bevinden binnen de zone met halve meter grondwaterdaling. Vele bomen bevinden zich op privaat terrein, maar ook de straatbomen in de Jan van Aelbroecklaan situeren zich binnen de relevante invloedstraal.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt bijgevolg dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de straatbomen in de Jan van Aelbroecklaan (binnen de relevante invloedstraal, namelijk meer dan 50 cm grondwaterdaling). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt ongunstig beoordeeld:

Bemaling Brusselsesteenweg - Jules Destréelaan, 20250922-0003:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

3.8.1°b)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van andere bemaling dan vermeld in 1° a) Verhoogde lozingsnorm MTBE (100µg/l) en Naftaleen (20µg/l) Nieuw	1217 m ³ /dag
----------	---	--------------------------

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Bemaling Brusselsesteenweg - Jules Destréelaan, 20250922-0003:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit Nieuw	1217 m ³ /dag
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld Debiet van de bemaling: 151 050 m ³ over 180 kalenderdagen Gemiddeld dagdebiet: 839 m ³ /dag (34.96 m ³ /uur) Maximum dagdebiet: 1217 m ³ /dag (50.71 m ³ /uur) Nieuw	151050 m ³

Warmtepompen, 20250929-0068:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 1 WP studentenhuysvesting + 1 WP kinderdagverblijf + 1 WP commercieel + 3 x WP woningen Nieuw	238 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025083123 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een studentenhuisvesting met commerciële dienstverlening op gelijkvloers, een kinderdagverblijf met ondergrondse parkeerkelder en 3 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en verhardingen aan SJV CONSTRUCT bv (O.N.:0764458780) gelegen te Brusselsesteenweg 737-747, 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Bemaling Brusselsesteenweg - Jules Destréelaan en Warmtepompen met inrichtingsnummer 20250922-0003

beslist het college als volgt:

Volgende rubriek wordt ongunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°b)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van andere bemaling dan vermeld in 1° a) Verhoogde lozingsnorm MTBE (100µg/l) en Naftaleen (20µg/l) Nieuw	1217 m ³ /dag

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit Nieuw	1217 m ³ /dag
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het	151050 m ³

maaiveld Debiet van de bemaling: 151 050 m ³ over 180 kalenderdagen Gemiddeld dagdebiet: 839 m ³ /dag (34.96 m ³ /uur) Maximum dagdebiet: 1217 m ³ /dag (50.71 m ³ /uur) Nieuw

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Bemaling Brusselsesteenweg - Jules Destréelaan en Warmtepompen met inrichtingsnummer 20250929-0068 beslist het college als volgt:

Volgende rubriek worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 1 WP studentenhuisvesting + 1 WP kinderdagverblijf + 1 WP commercieel + 3 x WP woningen Nieuw	238 kW

Artikel 2:

TERMIJN

De bemaling (Inrichtingsnummer 20250922-0003) 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).

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Externe adviezen:

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 februari 2026 met kenmerk 073556-004/MLE/2026).

Bijzondere aandachtspunten:

- *Het knooppunt met de uitgang en de toegang tot de trappenhallen op het gelijkvloers van het kinderdagverblijf moet herbekeken worden, zodat het kinderdagverblijf een uitgang heeft zonder door het trappenhuis te gaan.*
- *De horizontale vlamoverslag tussen de trappenhal en de inkom van het kinderdagverblijf moet op een andere manier opgelost worden met een vast onderdeel*

en niet met de deur. Dit kan door bijvoorbeeld het zijlicht van de voordeur vlamdicht te voorzien.

- Alle wanden van de trappenhallen moeten EI60 zijn. Deze staan niet overal aangeduid op de brandweerplannen - De deur naar het tellerlokaal van het kinderdagverblijf moet een zelfsluitende brandwerende deur EI1 30 zijn.
 - De deur naar de fietsenberging/afvalberging van het kinderdagverblijf moet een zelfsluitende brandwerende deur EI1 30 zijn.
 - Alle wanden van de liftschachten en machinekamers moeten EI60 zijn. Deze staan niet overal aangeduid op de brandweerplannen.
 - Aandacht bij de aansluiting van de bijzondere brandweeweg op de Brusselsesteenweg voor de verlaagde boordstenen, boordsteen in het groen ronde brandweeweg en obstakels vb: verkeersborden, palen, ...
 - De wand tussen het Lage gebouw (Kinderdagverblijf) en het Middelhoge gebouw (studentenhuisvesting) moet REI120 hebben.
 - De verbinding tussen beide gebouwen moet voorzien worden door middel van een sas dat voldoet aan bovenstaande voorwaarden en kan niet met 1 enkele deur.
 - De deur van de inkomhal naar de overdekte buitenruimte hoeft geen brandwerende deur te zijn.
 - De zelfsluitende deuren dwars op de evacuatiewegen van het gebouw voor studentenhuisvesting moeten van het doorslaande type zijn en mogen ook bij brand zelfsluitend voorzien worden.
 - De deuren van de sanitaire lokalen van het gebouw voor studentenhuisvesting die uitgeven op de evacuatiewegen hebben EI1 30.
 - Het poetslokaal op het gelijkvloers van het gebouw voor studentenhuisvesting kan niet rechtstreeks uitgeven op de trappenhal. De inkomdeur (buitendeur) hoeft geen brandweerstand te hebben.
 - De trappenhallen van het gebouw voor studentenhuisvesting moeten voorzien worden van verluchtingsopeningen.
 - De tellers van het gebouw voor studentenhuisvesting moeten opgesteld worden in een apart technisch lokaal.
 - De deuren van de technische lokalen die uitgeven op de sanitaire lokalen en de commerciële ruimte moeten zelfsluitende brandwerende deuren EI1 60 zijn ipv EI1 30.
 - De wanden aan de klantencabine moeten EI120 hebben.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 26 januari 2026, met kenmerk AV/411/2026/00056) moeten strikt nageleefd worden:
 - * De 2 septische putten dienen minimum achter de bouwlijn te worden geplaatst.
 - De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 18 februari 2026, met kenmerk AD-26-045) moeten strikt nageleefd worden.
 - De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 16 januari 2026, met kenmerk MS 671064) moeten strikt nageleefd worden.
 - De voorwaarden opgenomen in het advies van **VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer** (advies van 23 maart 2026) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **VMM – afdeling Afvalwater en Lucht** (advies van 21 januari 2026, met kenmerk KAGA/OVA/BG/AC/xtie125952/53980) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 20 januari 2026, met kenmerk 5000119523) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 14 januari 2026) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 16 januari 2026, met kenmerk MS 671064) moeten strikt nageleefd worden.

Archeologienota:

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 9 juli 2025 met referentienummer 33742 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

ID: 33742 URI: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/33742>

Verharding:

De terrassen bij de eengezinswoningen dienen beperkt te worden tot maximaal 25 m², het overige gedeelte dient groen en onverhard te worden aangelegd. Maw. per eengezinswoning kan één terras van maximaal 25 m² aangelegd worden. De hemelwatervoorzieningen dienen zoveel mogelijk onder het terras voorzien te worden.

Bemaling:

Er worden bij uitvoering van de bemalingsactiviteiten (straat)bomen geïmpacteerd, namelijk deze die zich bevinden binnen de zone met halve meter grondwaterdaling. Vele bomen bevinden zich op privaat terrein, maar ook de straatbomen in de Jan van Aelbroecklaan situeren zich binnen de relevante invloedstraal.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de straatbomen in de Jan van Aelbroecklaan (binnen de relevante invloedstraal, namelijk meer dan 50 cm grondwaterdaling). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

Waterparagraaf:

Kinderdagverblijf - hemelwaterput

De grootte van de hemelwaterput is niet in verhouding met het hergebruik. Het water in de hemelwaterput zal niet genoeg ververs worden, wat geurklachten kan geven. Bovendien worden ondergrondse constructies geplaagd die overbodig zijn volgens de berekeningen. Er wordt aangeraden om een hemelwaterput van 20 m³ te plaatsen.

Gemeenschappelijke infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (infiltratiekom) en wordt niet dieper dan 50 cm aangelegd. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 23,22 m³ en een oppervlakte van 107,9 m² (= voldaan aan de GSV). Het dossier bevat te weinig (nochtans door de GSV verplicht opgelegde) gegevens om te controleren of deze oppervlakten en debieten kunnen

gehaald worden (aan te duiden op rioleringsplan). Conform het advies van Farys moet dit uitgeklaard worden en vervolledigd bij overmaken technisch dossier.

Algemeen maatregelen GSV

Het opgevangen hemelwater dient te allen tijde maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

De groendaken moeten een buffervolume hebben van minimaal 50 l/m².

Er dienen extra filters voorzien in functie van aansluiting groendak op de hemelwaterputten met hergebruik.

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

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

Geluidshinder:

Het project situeert zich aan de verkeersintensieve Brusselsesteenweg.

Voor de studentenhuysvesting zal doorgedreven aandacht nodig zijn voor akoestiek in het gevelontwerp. De akoestische norm voor woongebouwen NBN S01-400-1 geldt als streefdoel, net zoals voor de woningen. Voor de studentenhuysvesting kan de inlaat van de ventilatie bij voorkeur aan de binnentuin voorzien worden en niet aan de kant van de Brusselsesteenweg.

Grondverzet:

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). De bodem is verontreinigd ter hoogte van de site (beschrijvend bodemonderzoek - OVAM dossiernr 60543)!

Riolerings:

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

Wettelijke bepaling riolaansluiting:

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

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

- de specificaties en prijzen van de riolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater

(=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

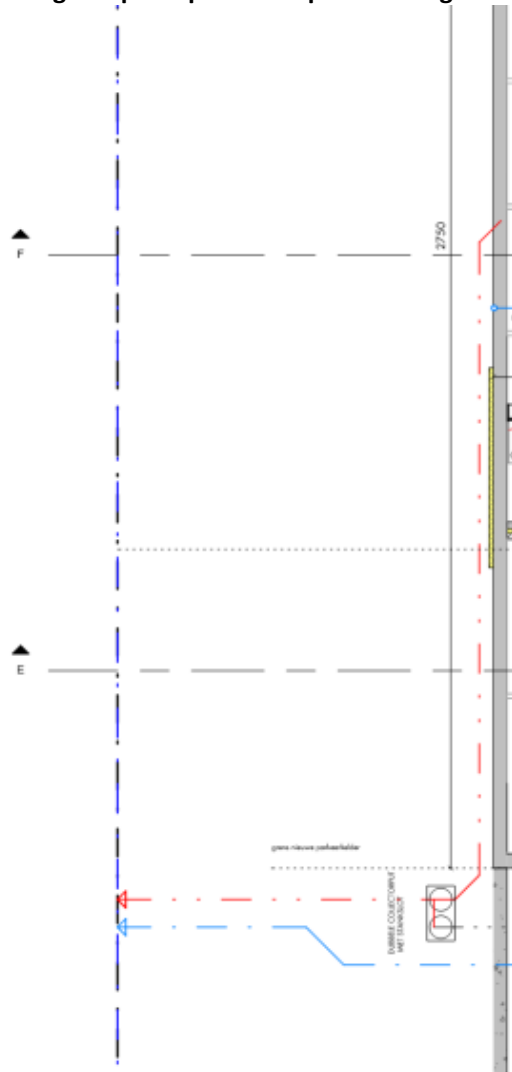
De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. 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 ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. 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 septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de perceelsgrens wordt niet toegestaan:



Openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en

Waterloopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterloopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw:

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

De poort van de autolift moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

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

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

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

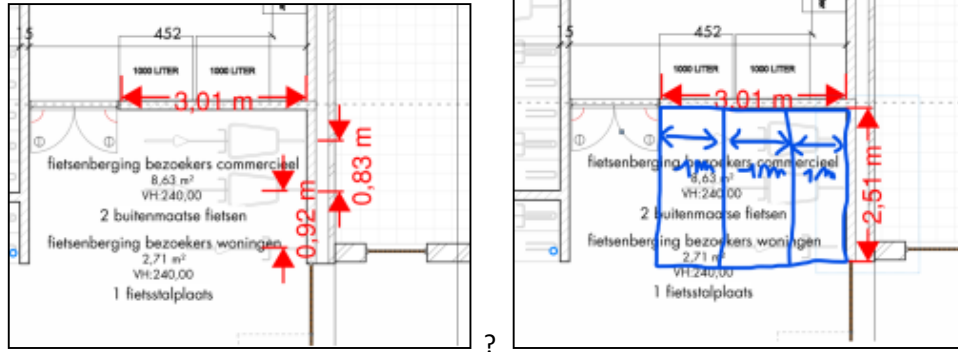
Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen.

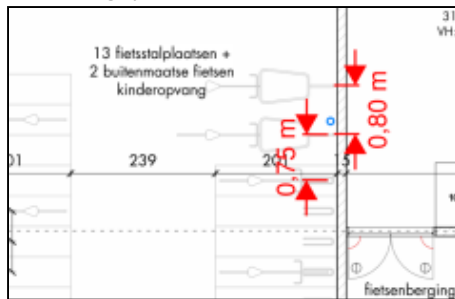
Mobiliteit:

- De 'gewone' fietsparkeerplaatsen (bij alle functies) met een as-op-as-afstand van 50 cm, moeten uitgevoerd worden in een hoog-laag-systeem (dus geen systeem op één niveau).
- De fietsparkeerplaatsen voor de buitenmaatse fietsen (functie bezoekers commerciële dienstverlening) voldoen niet aan de as-op-as-afstand van 1 meter. We stellen voor om de fietsen te draaien, om zo te voldoen aan de maatvoering. Op deze manier kunnen er 3 buitenmaatse fietsen gestald worden in plaats van 1 gewone en 2 buitenmaatse fietsen. In kader van dubbel gebruik van de fietsparkeerplaatsen is het aanbevolen iets

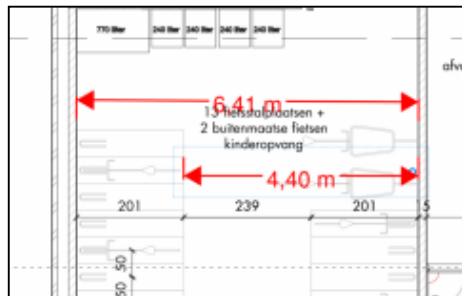
meer buitenmaatse fietsparkeerplaatsen te voorzien voor bezoekers.



- De fietsparkeerplaatsen voor de buitenmaatse fietsen (functie kinderdagverblijf) hebben een as-op-as-afstand van 0.75 meter en 0.80 meter, wat niet voldoende is. Dit moet aangepast worden naar minimaal 1 meter.



Aangezien de as-op-as-afstand van de buitenmaatse fietsen aangepast moet worden, vragen we om te bekijken of een aanpassing mogelijk is aan de lengte van het gangpad/lengte om de buitenmaatse fiets te stallen. Dit zou in principe 4,50 meter moeten zijn.



- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- De fietsenbergingen moeten goed verlicht worden.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.
- Er wordt niet voldaan aan het aantal autoparkeerplaatsen, want er wordt voorzien in een totaliteit van 21 autoparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers/bezoekers terwijl er minstens 24 autoparkeerplaatsen vereist zijn. Er is een tekort aan 3 autoparkeerplaatsen. Echter kan ingezet worden op dubbel gebruik van de autoparkeerplaatsen voor de verschillende functies binnen dit project tussen zowel de autoparkeerplaatsen van bewoners/werknemers en autoparkeerplaatsen van

bezoekers. Het is dan ook een voorwaarde dat de autoparkeerplaatsen voor meervoudig gebruik daadwerkelijk door alle gebruikers kunnen gebruikt worden.

- De parkeeroplossing voor auto's dient voorzien te worden op eigen terrein en wordt zo weinig mogelijk afgewenteld op het openbaar domein. Daarom moet voor bezoekers een systeem zijn (badge, code, intercom, ...), waarbij bezoekers van alle functies (wonen, commerciële dienstverlening en kinderdagverblijf) de mogelijkheid hebben om zich te parkeren in de ondergrondse parking.
- Het dossier bevat geen informatie omtrent het laden en lossen van het kinderdagverblijf, studentenhuisvesting, commerciële dienstverlening enz... Alsook hoe de afvalophaling zal verlopen. Dit dient verder besproken te worden met het Mobiliteitsbedrijf.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Bemaling - Inrichtingsnummer 20250922-0003

Lozing bemalingswater

Er dient geloosd te worden op de RWA-leiding ter hoogte van huisnummer 795. Pas indien dit op aangeven van Agentschap Wegen en Verkeer Oost Vlaanderen (wegen.oostvlaanderen@vlaanderen.be) niet kan mag er geloosd worden op de RWA/gemengde riolering ter hoogte van het project.

Indien er geloosd wordt op de gemengde riolering dient aangezien het debiet meer dan 10 m³/uur bevat dient de exploitant conform Vlarem II een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via: <https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>.

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

Lozingsnormen

Volgende lozingsnormen zijn van toepassing:

- MTBE: 100 µg/l
- Naftaleen: 20 µg/l
- Vinylchloride: 1 µg/l

Monitoring

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

De te analyseren parameters zijn minstens de stoffen waarvoor een bijzondere lozingsnorm is opgenomen in de vergunning MTBE, Naftaleen en vinylchloride

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

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

- * bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
- * bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
- * bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling

Geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen van de bemaling zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn

Verkeershinder

Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Eventueel kunnen ook een aantal nutsleidingen worden omgelegd gedurende de civieltechnische werken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers.

Fauna en flora

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt bijgevolg dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de straatbomen in de Jan van Aelbroecklaan (binnen de relevante invloedstraal, namelijk meer dan 50 cm grondwaterdaling). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

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

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

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

Artikel 4:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 - OPENBAAR GROEN

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. De aanleg omvat onder meer de sloop van de bestaande bebouwing, het verwijderen van alle verhardingen, het volledig verwijderen van puin van de afbraakwerken en funderingsresten en het herstellen van het terrein tot het oorspronkelijk maaiveldniveau. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

Beplantingsplan:

Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden. De beschikbare ruimte laat toe om bomen aan te planten op een minimale afstand van 6 m van de gevel, waardoor kan worden gekozen voor bomen van de eerste grootte-orde. Hierbij gaat de voorkeur uit naar inheemse soorten. Het voorgestelde sortiment dient in functie hiervan te worden bijgestuurd. Het voorziene inzaaimengsel voor de extensieve bloemenweide betreft momenteel een wadimengsel. Aangezien de standplaats niet als vochtig kan worden beschouwd, dient dit mengsel aangepast te worden aan de effectieve standplaatsomstandigheden. De toegevoegde uitvoeringsdocumenten (bestek, meetstaat, raming) worden in fase technisch dossier in detail beoordeeld.

Technisch dossier:

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard

(oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35 35 99) of www.farys.be.

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient een technisch dossier opgesteld en goedgekeurd te worden door de stad. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden uit deze vergunning en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan (schaal 1/250) een bestek en een gedetailleerde raming.

Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (wegen@stad.gent). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 266 79 00.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder). De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat
1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en
2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket. Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter

goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeenkomen met het vergunde rooilijnplan.

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

Je voert de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. Het openbaar groen moet voorlopig en definitief worden opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent. De werken worden in 1 keer opgeleverd.

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 2 - KOSTELOZE GRONDAFSTAND

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

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

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

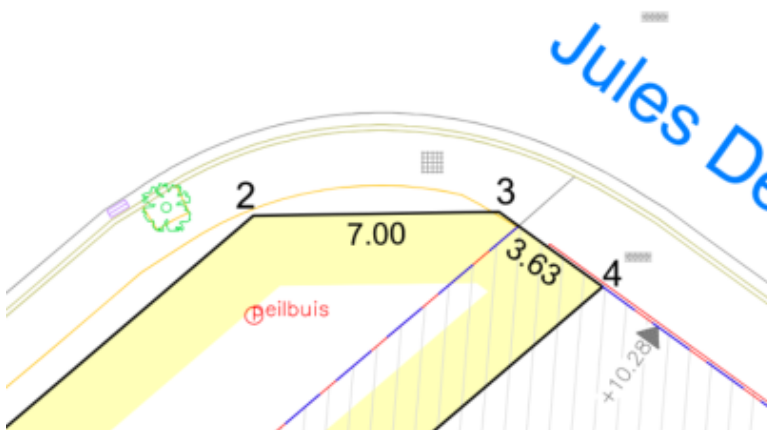
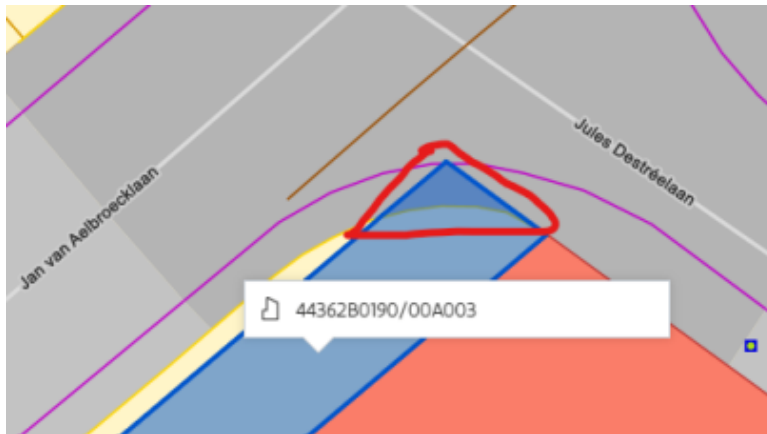
Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

Belangrijke opmerking:

Bijkomstig werd opgemerkt dat een gedeelte (zie onderstaande afbeelding) van de private

eigendom voorbij de rooilijn komt. Dit werd niet opgenomen in het plan van kosteloze overdracht. Dit vrijgekomen strookje private grond op de hoek van de Jan van Aelbroecklaan en de Jules Destréelaan (ter hoogte van het voetpad) moet kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent om in te lijven bij het openbaar domein.

Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266 59 70 of via post; Dienst Vastgoed, Botermarkt 1, 9000 Gent.



Artikel 5:

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

WAARBORGEN

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

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

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je

opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent .

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2025083123**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

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

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

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

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

Artikel 6:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

STEDENBOUW

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Na het beëindigen van de werken zal het pad op het openbaar domein aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement.

Paden/verhardingen op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Mobiliteit:

- Voor het kinderdagverblijf blijven we opmerken dat de fietsenstalling vrij ver van de crèche gelegen is voor de bezoekers/ouders.

- Het openbaar domein zal rond het project in de toekomst veranderen. Het is belangrijk dat dit private project en de heraanleg van straten/openbaar domein op elkaar worden afgestemd.
- In vergelijking met het eerste ontwerp werd de autolift anders gepositioneerd t.o.v. de openbare weg (schuin ? haaks). De zichtbaarheid is en blijft sowieso een aandachtspunt, aangezien de toegang vlak naast het voetpad ligt.
- Het gebruik van duurzame vervoermiddelen door de werknemers van het kinderdagverblijf stimuleren. Momenteel komen 13 van de 16 werknemers (80%) met de wagen naar het werk. In de nieuwe situatie wordt dit duurzamer, en streeft men naar 37%, wat overeenstemt met 6 werknemers van de 16 die met de wagen komen. In het kader van deze vergunningsaanvraag wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de aanvrager om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan. Het stappenplan is beschikbaar op de website van stad Gent.
- Het wordt aangeraden het gebruik van duurzame vervoersmiddelen door de bezoekers (ouders kinderdagverblijf) te blijven stimuleren.
- De autoparkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.

Groenaanleg:

Voor de uitwerking van het technisch dossier geven we alvast volgende opmerkingen mee:

- afstemming van het beplantingsplan met de Groendienst is vereist vóór indiening van het technisch dossier.
- bomen van de eerste grootte-orde voorzien (min. 6 m van de gevel), met voorkeur voor inheemse soorten.
- het bloemenweidemengsel moet aangepast worden aan een niet vochtige standplaats.

Huisnummering:

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

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

MILIEU

Sloop

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

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken

bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Warmtepompen- Inrichtingsnummer 20250929-0068

Voor de warmtepompen dient er de nodige aandacht geschonken worden aan onderhoud.

Onderhoud van warmtepompen is van belang om geluidsklachten te beperken. De warmtewisselaar dient regelmatig gereinigd en de ventilator mag niet beschadigd zijn.

Om trillingen te beperken dient er gekozen worden voor een trillingvrije opstelling om contactgeluid te beperken. Hierbij is het van belang dat de trillingsisolatie aan een voldoende zware sokkel is bevestigd.

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

Drie warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent = 5 ton waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Bemaling - Inrichtingsnummer 20250922-0003

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. 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>.

Peilsturing

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

Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

Hergebruik

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

Bodem

OVAM-dossier 106974 maakt geen deel uit van de initiële screening. Voor dit dossier dient nagegaan worden of er vervuiling in het grondwater aanwezig is en of de bemaling invloed kan hebben op de verspreiding. Indien dit het geval is moeten maatregelen genomen worden om de verspreiding van de vervuiling tegen te gaan.

Periode

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_03515 - OMV_2025083123 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een studentenhuysvesting met commerciële dienstverlening op gelijkvloers, een kinderdagverblijf met ondergrondse parkeerkelder en 3 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en verhardingen - met openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025083123

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_P_N_2_Grondplan niv 2.pdf	dkodSyjkEkoFqkV693VQkw==
BA_G_N_1_Voorgevel Jan Van Aelbroecklaan.pdf	uyk5eDKELi27wbCYVN3z/Q==
BA_G_N_2_Achtergevel Jan Van Aelbroecklaan.pdf	n2sklfjhz+VoTdyNkalkkA==
BA_G_N_3_Voorgevel Brusselsesteenweg.pdf	6uT1uyg/ar3UTLeh/EacYw==
BA_G_N_4_Achtergevel Brusselsesteenweg.pdf	i3j6l/kBl5ykyH7sxwKKow==
BA_G_N_5_Voorgevel Jules Destréelaan.pdf	BfqR1ioes04fnFnJ8h1zog==
BA_G_N_6_Achtergevel Jules Destréelaan.pdf	QdtkZzAlmcqgNbLyrBBd2A==
BA_I_B_1_Inplantingsplan bestaand.pdf	OP94Bi3eunJsBFPx9uRkaw==
BA_I_B_fasering_Inplantingsplan bestaand fasering.pdf	2DBUFev/YMuPG/AOnUoxwg==
BA_I_N_1_Inplantingsplan nieuw.pdf	ipJc5klhNmG+cnkEc6srg==
BA_I_N_4_Dakenplan nieuw oppervlaktes.pdf	Ziq196gpGvF19PgmRY9vbw==
BA_I_N_fasering_Inplantingsplan nieuw fasering.pdf	lm+ES4fVRcwoGws6mLWt+g==
BA_L_B en N_legende.pdf	aDxEH8M5yHHWbhHRrf1grg==
BA_L_B en N_legende.pdf	tFtXg1Ay+8MMvjkzki6iUw==
BA_LB_N_legende brand.pdf	OljLEIMnlqWevuEg4E7fsA==
BA_OA_L_Legende beplantingsplan bomen.pdf	4pEcG6cM3Ny7si0BeUWqUA==
BA_OA_L_Legende beplantingsplan hout- en kruidachtigen.pdf	3xB1bnL4R2AqUGr+cXA/2A==
BA_OA_L_Legende grondplan nieuwe toestand.pdf	rY7dnUmWt7YOIZZtEKUtKQ==
BA_OA_L_Legende grondverzet.pdf	BKaJjQ/Ps2DxQ2BFlvQDRw==
BA_OA_L_Legende verhardingen.pdf	o2DZcCP6pwcbG03I/slkVA==
BA_OA_P_N_Beplantingsplan bomen.pdf	skD7JNgvpvBuNtaebY4cCg==

BA_OA_P_N_Beplantingsplan hout- en kruidachtigen.pdf	L9W/YoTxZ9x5VGVTzSUhPg==
BA_OA_P_N_Grondplan nieuwe toestand.pdf	+z4jXQsZPYIU13NZwoGeoQ==
BA_OA_P_N_Grondverzet.pdf	xpO2P556elyefrUB3FaSGw==
BA_OA_P_N_Verhardingen.pdf	ecLbFCtr5bEtdeeMelCqtQ==
BA_P_N_-1_Grondplan niv -1(Funderings- en rioleringsplan).pdf	ophO2nSPD/YHZvlEwznLuw==
BA_P_N_0_Grondplan niv 0.pdf	z13RhZ9Z7q7rfc4S+dMC7w==
BA_P_N_1_Grondplan niv 1.pdf	0cc5pXi1twom8SN58HTxQ==
BA_P_N_3_Grondplan niv 3.pdf	vaeqsDG2vMNBUIIzRWgQAA==
BA_P_N_4_Grondplan niv 4.pdf	ONVcttJyq2V5mhYmzjqt+Q==
BA_S_N_AA_Snede A.pdf	Lt+fdHlkyE3j/xcasPAeKQ==
BA_S_N_BB_Snede B.pdf	UKRUHLSogehnZRbiESQcZg==
BA_S_N_DD_Snede D.pdf	q8BvJtccGOW9uXvAj1bYQ==
BA_S_N_EE_Snede E.pdf	GMU4RtxWz5xQV/SxdMreaQ==
BA_S_N_FF_Snede F.pdf	XU9EPZ9I8NqzZYIG63qJFA==
BA_S_N_GG_Snede G.pdf	a8KzK7OjOucQez73RO7Ayg==
BA_T_B_1_Terreinprofiel BT.pdf	3KScUEHDIkBWJwdYpqSxAQ==
BA_T_B_2_Terreinprofiel BT_2.pdf	Hr5U275hi2T1AMMaH7MXlw==
BA_T_N_1_Terreinprofiel NT.pdf	uccRE8xYFYgvSofPZ3nqEQ==
BA_T_N_2_Terreinprofiel NT_2.pdf	vnf2prQcveohc5jWvceieQ==
BA_TB_N_1_Terreinprofiel NT.pdf	vAlsnVsORttnmWGLDeU+hA==
M_20231016_2025_PV_grondafstand.pdf	V2Tk/5TpUgjDLcFJBtu78w==