



2026_CBS_05145 OMV_2025102814 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen met ondergrondse parkeerverdieping en omgevingsaanleg na het slopen van 5 woningen, het exploiteren van een tijdelijke bemaling en warmtepompen en een bijstelling van milieuvoorwaarden - met openbaar onderzoek - Poolse-Winglaan, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, 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?

Degroote Real Estate Construct NV met als contactadres Leopold III-laan 1, 8400 Oostende heeft een aanvraag (OMV_2025102814) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 augustus 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van 3 meergezinswoningen met ondergrondse parkeerverdieping en omgevingsaanleg na het slopen van 5 woningen, het exploiteren van een tijdelijke bemaling en warmtepompen en een bijstelling van milieuvoorwaarden
- Adres: Poolse-Winglaan 13-23, 9051 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 232R, 232N, 234T, 234S, 234R en 236K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 mei 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. Huidige vergunningsaanvraag heeft betrekking op meerdere percelen langsheen de Poolse-Winglaan, gelegen in Sint-Denijs-Westrem. De omgeving wordt gekenmerkt door een woonomgeving met verschillende meergezinswoningen en eengezinswoningen langsheen de Poolse-Winglaan. In de ruimere buurt komen ook grotere stadssites als The Loop en de ziekenhuissite Maria Middelaes voor.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van 3 meergezinswoningen met ondergrondse parkeerverdieping en omgevingsaanleg na het slopen van 5 woningen. Voor de realisatie van het gebouw dienen bomen geroid te worden (18). Er wordt met deze aanvraag ook een nieuw fiets- en wandelpad aangelegd en er wordt een stuk groen overgedragen naar de stad.

De 3 meergezinswoningen hebben elk 5 bouwlagen waarvan 4 volwaardige bouwlagen en 1 teruggetrokken bouwlaag. In totaal worden er 65 woonentiteiten voorzien waarvan 17 x 2 slaapkamer appartementen en 48 x 3 slaapkamer appartementen. Op het maaiveld worden ook 3 inpandige fietsenstallingen voorzien, een autohelling naar de ondergrondse parking, een fietslift en luie trap met fietsgoten naar de ondergrondse fietsenstalling. In de ondergrondse bouwlaag is ruimte voorzien voor het parkeren van 58 wagens, 139 fietsen en technische lokalen.

Inplanting

De drie bouwvolumes worden geplaatst aan enerzijds de bestaande wegnis aan de Poolse-Winglaan en anderzijds twee maal dwars op de steenweg aan de twee nieuwe openbare zones (zie verder). Op die manier ontstaat een private groenzone tussen de gebouwen aan de achterzijde.

De wagens rijden de ondergrondse parking binnen aan de noordzijde van het project. In de ondergrondse parkeergarage zijn 58 parkeerplaatsen voorzien waarvan 4 aangepaste parkeerplaatsen. De toegangen tot de fietsenstallingen zijn gelegen op de koppen van het noordelijke en zuidelijke gebouw.

Materialisatie

Er wordt gekozen voor een concept met een eerste groene kleurstelling voor het centrale langse volume en de twee haakse volumes in een tweede donkerbruine kleurstelling. De gebouwen worden afgewerkt met bakstenen.

Rooilijn/openbaar domein

De aanvraag bevat twee nieuwe openbare zones. De focus voor de westelijke openbare zone ligt op een verbindende functie, voor de oostelijke zone ligt de focus op openbaar groen.

Op de zuidwestelijke strook van het perceel wordt ruimte (504 m²) voorzien voor een zachte fiets- en wandeldoorsteek die in de toekomst de connectie zal maken met The Loop en P+R Expo. Aan de noordoostzijde wordt een openbare groenzone (832 m²) voorzien. Dit wordt een openbare groenzone zonder functionele verbinding en dus zonder rooilijn.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een tijdelijke bemaling en warmtepompen. Hiervoor worden twee inrichtingen aangevraagd: tijdelijke bemaling (inrichtingsnummer 20251009-0014) en de exploitatie van de warmtepompen (inrichtingsnummer 20251020-0032). Er wordt eveneens een bijstelling van milieuvoorwaarden (Vlarem II) aangevraagd.

De verwarming van voorliggend project zal gebeuren d.m.v. warmtepompen geothermie, evenals lucht-water toestellen voor de koudste dagen. Het geschatte verwarmingsvermogen wat maximaal nodig is bedraagt 200 kW. Voor de warmtepompen geothermie zijn 55 boringen nodig. Het elektrisch vermogen van de toestellen:

-2 warmtepompen geothermie met een elektrisch vermogen van 17,6 kW (totaal: 35,2 kW).

Deze worden geplaatst onder blok C in de kelder (stookplaats).

-4 warmtepompen lucht-water met een elektrisch vermogen van 4,52 kW (totaal: 18,08 kW).

Deze worden geplaatst op het dak van blok C.

Voor de productie van warm sanitair water wordt per appartement een boosterwarmtepomp voorzien. Deze wordt aangesloten op het verwarmingscircuit en boost het warm water naar 60°C.

Het elektrische vermogen warmtepomp (zonder elektrische weerstand): 0.4 kW/ toestel

Dit resulteert voor 65 appartementen in een vermogen van 26 kW.

Voor het realiseren van de uitgraving van de ondergrondse verdieping (parking, berging, technieken), liftputten en technische ruimte warmtepomp dient de grondwatertafel verlaagd te worden.

De gewenste verlaging zal bekomen worden met klassieke gravitaire bemalingsfilters binnen waterkerende wanden (hydraulisch afgesloten bouwkuip).

Het bemalingsdebiet bedraagt bij opstart ca. 7,6 m³/u en evolueert naar een debiet van ca.

1,7 m³/u. Tijdens de aanleg van de liftputten en de ruimte voor de pomp stijgt het debiet terug

naar ca. 5,0 m³/u. Nadien evolueert het terug naar een stationair debiet van ca. 1,7 m³/u. Over

een bemalingsperiode van 180 dagen zal er zo een cumulatief volume van ca. 8.800 m³

opgepompt worden.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20251009-0014: Bemaling

53.2.1° | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³ |

Het bemalingsdebiet bedraagt bij opstart ca. 7,6 m³/u en evolueert naar een debiet van

ca. 1,7 m³/u. Over een bemalingsperiode van 180 dagen zal er zo een cumulatief volume van ca.

8.800 m³ opgepompt worden. | klasse 3 | Nieuw | 8800 m³

Inrichtingsnummer 20251020-0032: Warmtepompen

16.3.2°a | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | De verwarming van voorliggend project zal gebeuren d.m.v. warmtepompen geothermie, evenals lucht-water. | klasse 3 | Nieuw | 200 kW

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Artikel 5.53.6.1.6 in titel II van het Vlarem

Omschrijving: Er dient verplicht een analyse te gebeuren van het bemalingswater bij opstart indien er sprake is van verontreinigd bemalingswater.

Motivering:

Gezien er een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd op minder dan 20 meter afstand van de geplande uitgraving, is er sprake van potentieel verontreinigd bemalingswater. De bemaling wordt echter uitgevoerd binnen waterkerende wanden aangezet in een kleilaag waardoor de impact naar de omgeving miniem is. Bovendien werden er geen concentraties vastgesteld boven de toetsingswaarde bij staalname op een peilbuis op de projectsite zelf. De verontreiniging op het naburige perceel werd afgeperkt en bevindt zich op ca. 90 meter van de bemaling. Daarom wordt aangeraden een afwijking aan te vragen op artikel 5.53.6.1.6 in titel II van het Vlarem, waarin wordt gesteld dat er verplicht een analyse dient te gebeuren van het bemalingswater bij opstart indien er sprake is van verontreinigd bemalingswater.

Voorstel: Er dient geen analyse te gebeuren van het bemalingswater bij opstart.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 03/07/1965 werd een weigering afgeleverd voor bouwen van een woning. (1965 SD 1021/1)
- * Op 28/08/1965 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een woning. (1965 SD 1021/2)
- * Op 13/11/1965 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een villa en magazijnen. (1965 SD 1058/1)
- * Op 30/12/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een villa en magazijn. (1965 SD 1058/2)
- * Op 05/04/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1966 SD 1077)
- * Op 08/06/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een villa. (1971 SD 1452)
- * Op 02/07/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een schuilplaats in hout. (1973 SD 1599)
- * Op 05/02/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (Litt. P-46-78)
- * Op 19/11/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van een autobergplaats. (1987/1088)
- * Op 04/10/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de woning en dienstlokalen. (1995/70088)

* Op 29/08/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de rooiing van 1 spar. (2002/70099)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag. De wijzigingen gaan over de volgende zaken:

- Aanpassing fietsenstallingen: er werden meer fietsenstallingen toegevoegd en deze werden conform de fietsparkeerrichtlijnen op orde gebracht.
- De brandweg wordt gecombineerd met de toegang voor fietsers tot de ondergrondse fietsenstalling. De aansluiting op de Poolse Winglaan werd hierbij versmald.
- Het rooilijnplan werd vormelijk aangepast waarbij ook de perceelsgrens tussen punten 1 en 5 als nieuwe rooilijn wordt gedefinieerd. Op die manier wordt de nieuwe rooilijn gesloten.

Aangezien de aanpassingen geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Er is geoordeeld dat hiervoor geen tweede openbaar onderzoek georganiseerd moest worden en ook geen termijnsverlenging nodig is.

Op 17 april 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 20 april 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 6 januari 2026 onder ref. 075295-003/PV/2026:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

Bijzondere aandachtspunten:

- Er wordt benadrukt dat voor de uitblaas van de RWA afstandsregels dienen gerespecteerd tov andere gevelopeningen en tov zones waar zich personen kunnen begeven.

4.2. Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 7 januari 2026 onder ref. 5000118878:

Onze offerte en kennisgeving in bijlage op het omgevingsloket.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door Firma Degroote Real Estate Construct werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

4.3. Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 20 januari 2026 onder ref. AD-26-012:

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.

Op het plan 'BA_K_P_N_910_Ondergrondse parking' is in de linkerhoek aan de straatkant (onder Blok A) een waterlokaal voorzien.

Er is drinkwaterleiding aanwezig in de Poolse-Winglaan waarop kan worden aangesloten. We verwijzen u ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemeting, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van 3 meergezinswoningen met ondergrondse parkeerverdieping en omgevingsaanleg, het exploiteren van een tijdelijke bemaling en warmtepompen en een bijstelling van milieuvoorwaarden. 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*

RIOOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

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

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

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

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

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

KEURING

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Het project betreft de sloop van 5 eengezinswoningen en de nieuwbouw voor 3 meergezinswoningen boven een gemeenschappelijk ondergrondse parkeergarage. Bij de aanvraag behoort ook een private omgevingsaanleg als een openbare omgevingsaanleg. De 3 meergezinswoningen hebben 5 bouwlagen. Er worden in totaal 65 woonentiteiten voorzien waarvan 17 x 2 slaapkamerappartementen en 48 x 3 slaapkamerappartementen. Zowel ten westen (504 m²) als ten oosten (832 m²) van de nieuwe ontwikkeling worden overgedragen aan de stad als toekomstig openbaar domein.

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

ADVIES OP DE PLANNEN BOUWAANVRAAG MEERGEZINSWONINGEN

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Inplantingsplan / grondplan / verhardingsplan

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

De opbouw van de aanleg van de verharding ontbreekt in dossier. De oprit en brandweerweg komen in toekomstig openbaar domein te liggen en dient dus te voldoen aan de richtlijnen openbare verharding

Rioleringsplan:

RWA-stelsel

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi op het rioleringsplan:

- * maaiveldpeilen*
- * 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*

Volgens grondplan wordt een wadi voorzien, maar deze is niet vermeld op het rioleringsplan. Het is dus onduidelijk of een wadi noodzakelijk is en voorzien zal worden.

Alle dakoppervlakte van de 3 gebouwen worden voorzien in regenwaterputten thv blok C. Er wordt een totaal volume van 135 000L voorzien.

De aanzuigleiding voor herbruik wordt dan weer helemaal links onder blok A voorzien.

De overloop van de regenwaterputten wordt rechtstreeks aangesloten naar de openbare riolering.

DWA-stelsel

Per Bouwblok worden septische put voorzien de overloop van de septische putten wordt aangesloten op een HWA-leiding welke uiteindelijk aansluit op de openbare riolering thv blok C. Gezien de lengte van perceel (ontwikkeling) en het bestaand van bestaande rioolaansluitingen van de verschillende bestaande woningen, kan afgeweken worden van 1 DWA-aansluiting per perceel, indien aangesloten wordt op bestaande aansluitingen na de sloop van de woningen.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

RWA-stelsel

Groendak tussen de gebouwen boven de ondergrondse garage kunnen afstromen naar het naastliggend groen en aldaar infiltreren.

Alle gebouwen zijn voorzien deels van groendak en deels zwart dak. Volgens de nota worden alle dakoppervlakten aangesloten op de voorzien hemelwaterputten met een totaal van 1335 m²

De minimale inhoud van de regenwaterput is aldus 133 500L. Er wordt regenwaterputten voorzien met een totaal volume van 135 000L.

Voor herbruik wordt gerekend met -0.30 m² per aangesloten appartement, waardoor minstens 27 appartementen van de 65 voorzien, dienen te worden aangesloten.

Er zullen 45 woongelegenheden worden aangesloten. Er wordt niet vermeld welke dit zullen zijn.

Volgens de berekening is een infiltratievoorziening dan ook niet verplicht.

DWA-stelsel

Per bouwblok wordt septische put voorzien. Er is een nota toegevoegd aan dossier met dimensionering van de septische put. Zowel de put voor gebouw A als voor gebouw B is onvoldoende, maar dit is beperkt, waardoor de voorgestelde septische putten kunnen aanvaard worden.

Voor bouwblok C voldoet de septische put aan de berekening.

ADVIES OP DE PLANNEN DELEN TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Inplantingsplan / grondplan / verhardingsplan

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

De opbouw van de aanleg van de verharding ontbreekt in dossier. De oprit en brandweerweg komen in toekomstig openbaar domein te liggen en dient dus te voldoen aan de richtlijnen openbare verharding

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

BESLUIT ADVIES RIOLERING

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

Volgende afwijkingen kan worden toegestaan voor DWA-aansluiting

** gezien de lengte van perceel/goed kunnen meerdere DWA-aansluitingen worden toegestaan zodat gravitaire aansluiting mogelijk is. Dit kan enkel aanvaard worden indien gebruik wordt gemaakt van de aansluitingen van de bestaande gebouwen na de sloop van de woningen.*

Aansluitingen die niet herbruikt worden dienen vakkundig te worden afgedicht op de grens openbaar/privaat domein

** 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*

4.4. Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 2 januari 2026:

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

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

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

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

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com*

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

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

4.5. Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 2 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>

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Algemene voorschriften

In de algemene voorschriften voor het volledige RUP moet er voor permanent wonen één parkeerplaats per 88 m² BVO voorzien worden. Concreet betekent dit voor dit project 78 parkeerplaatsen voorzien moeten worden. De aanvraag voorziet in 58 parkeerplaatsen.

Artikel 4.4.1. §1. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening laat het toe om:
In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen.*

Op de [website](#) van het departement omgeving staat aangegeven dat artikel 4.1.1 gebruikt kan worden om af te wijken van de parkeernormen in RUP's.

Naast de algemene voorschriften van het RUP hanteren we als stad ook parkeerrichtlijnen die worden gemonitord en geüpdatete wanneer nodig. De aanvraag voldoet aan deze parkeerrichtlijnen waardoor we ervan uit kunnen gaan dat er voldoende parkeeraanbod wordt voorzien. De afwijking gaat over het voorzien van minder parkeerplaatsen dan het RUP uit 2007 vraagt maar raakt niet aan de essentie van het RUP om hier meergezinswoningen toe te staan en raakt ook niet aan de woonbestemming.

Openbare wegenis en groenzone

De aanvraag bevat twee nieuwe openbare zones. De focus op de westelijke zone ligt op een verbindende functie, voor de oostelijke zone ligt de focus op openbaar groen.

De westelijke zone wordt voorzien voor een toekomstige verbinding voor fietsers en voetgangers en daarom opgenomen als openbare wegenis met een nieuwe rooilijn. In de toelichting van de voorschriften bij het RUP is opgenomen dat 'enkel wegen voor voetgangers en fietsers zijn toegelaten en zelfs aan te bevelen om de binding tussen de gebieden te versterken conform de ruimtelijke opties.' Hieruit blijkt dat dit soort verbinding in lijn is met het opzet van het RUP. Het voorschrift voor de zone voor wonen voorziet dit echter niet expliciet, vandaar dat dit als een afwijking voor handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact gemotiveerd wordt (zie verder).

Voor de oostelijke zone ligt zoals reeds vermeld de focus op openbaar groen, aansluitend bij het Vossenbos. Het Vossenbos is bestemd in het RUP Handelsbeurs als bosszone en is op vandaag nog privaat. Dit bos biedt heel wat ecologische en biologische meerwaarde voor deze omgeving. Het Vossenbos kent groene uitlopers richting het zuiden langs de beekstructuur aan de oostkant van de Poolse Winglaan die loopt tot aan de Kortrijksesteenweg en ten zuiden verder loopt naar het Maaltebruggepark. Een andere ecologische uitloper is oost-west georiënteerd en situeert zich ter hoogte van de achterkant van de percelen aan de Poolse-Winglaan (de bufferstrook volgens het RUP). Deze ecologische uitlopers verder gaan uitbreiden met een openbare groenzone past dus in een ruimere omgeving en strategie ten voordele van ecologische en groen verbindingen.

Artikel 4.4.7§2 uit de VCRO laat het toe om

“In een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuur of voorzieningen tot gevolg hebben.”

Volgens het besluit van de Vlaams Regering (05/05/2000) tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.4.7, §2 wordt onder artikel 3. §1.1 “de aanleg, wijziging of uitbreiding van openbare fiets-, ruiters- en wandelpaden, en andere paden voor de zwakke weggebruiker” opgenomen. Dergelijke werken zijn dus van rechtswege beschouwd als HVAB met een ruimtelijk beperkte impact en voor de aanleg ervan mag dus gebruikt gemaakt worden van vermelde afwijkingsbepaling.

Bovenstaande toont aan dat het voorzien van een openbaar fiets- en wandelpad en openbare groenzone juridisch kan.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met artikel 2.10 en artikel 2.11 van het algemeen bouwreglement:

Artikel 2.10

Een oprit naar de openbare weg mag over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn slechts een maximale helling van 4 % hebben.

Artikel 2.11

Het is verboden nieuwe opritten voor motorvoertuigen te creëren naar private eigendommen via een openbaar park of buurtparking, tenzij dit te verzoenen is met de aanleg van het park of de buurtparking.

Voor de oostelijke openbare groenzone wordt geen rooilijn gevestigd maar het gaat wel om een openbare groenzone waarbij de veiligheid bij het uitrijden van de parkeergarage voldoende gegarandeerd moet worden. Het gaat om een openbare zone waar iedereen zich dus kan begeven en waar dus mogelijks conflicten kunnen ontstaan tussen wagens die via de steile helling moeten uit- en inrijden en personen die zich in de openbare zone begeven.

Als voorwaarde wordt bijgevolg opgenomen dat er een zone van minstens 5 m diep op eigen terrein moet voorzien worden waarbij de maximale helling 4% bedraagt. Op die manier wordt er wel een veilige in- en uitrijbeweging gegarandeerd.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 17 maart 2026 met referentienummer 33988 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. ID nota: 27686: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/33988>

Op basis van de gegevens van de bureaustudie moet ter hoogte van het onderzoeksgebied uitgegaan worden van een trefkans inzake artefactenconcentraties en archeologisch erfgoed bestaand uit bodemsporen. In eerste instantie dient een landschappelijk bodemonderzoek de bodemopbouw en bewaringscondities te evalueren. Blijken bewaringscondities m.b.t. artefactensites lokaal gunstig dan is een verkennend archeologisch booronderzoek noodzakelijk, eventueel aangevuld met een waarderende stap en proefputten. Met betrekking tot erfgoed bestaand uit bodemsporen is een proefsleuvenonderzoek de meest geschikte onderzoeksmethode indien dit nog kan leiden tot kenniswinst.

5.6. Decreet grond- en pandenbeleid

Deze aanvraag valt onder de categorie "bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 3°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 13 bescheiden woningen (20% van 65, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn (VCW art. 5.101, §4):

- tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied;
- tussen 25 en 35 woningen/ha in buitengebied.

Indien de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1065/695) + 20% = € 91.942 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2025).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Er wordt in totaal 135.000 l aan hemelwaterput voorzien. Dit volstaat om te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater (totale dakoppervlakte bedraagt 1335 m²).

45 appartementen krijgen een aansluiting op het hemelwaternetwerk. Het hemelwater wordt in elke wooneenheid hergebruikt via het sanitair, een dienstkraan voor een wasmachine en per woonblok wordt op maaiveld een buitendienstkraan voorzien in functie van tuinonderhoud. Enkel als het hergebruik op deze manier wordt georganiseerd mag de infiltratievoorziening gesupprimeerd worden.

Bij voorkeur wordt er voorzien in een automatisch bijvulstelsel (zie technisch achtergronddocument bij de gewestelijke verordening inzake hemelwater - 3.7.5).

- De groendaken worden aangesloten op een hemelwaterputten. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een bijkomende filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.
- De maatregelen 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 bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder Omgevingstoets - Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten - aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Er wordt geen significant effect op het overstromingsregime verwacht door de bemalingswerken

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

Waterkwaliteit

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

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Groen

Op de site zijn bestaande en te behouden waardevolle bomen aanwezig. In het voortraject is goed rekening gehouden met de aanwezige bomen op het terrein, er werd een extern boomdeskundige betrokken. Uiteindelijk wordt het rooien van een 18 tal bomen (waarvan een 6-tal stuks zouden verplant worden) aangevraagd.

Het beplantingsplan bevat een compensatie van minstens 12 nieuwe hoogstammige bomen (met minimumstamomtrek HS10/12). De aanplant gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

De tuinzone van woning nr. 21 is zeer waardevol (los van de bomen), door de aanwezigheid van ander opgaand groen (struiken, border). Bij de private tuinaanleg moet het aanwezige struikensortiment behouden worden.

Het beplantingsplan wordt uitgevoerd zoals ingetekend op het plan buitenaanleg, rekening houdend met de hierboven gemaakte bemerkingen. Een deel van het gazon zal dus wat verschoven moeten worden om de te behouden struiken plaats te geven.

Gezien gewerkt wordt met waterkerende wanden zal de invloed van de bemaling op aanwezige natuurwaarden en bomen in de omgeving en eigen te behouden bomen minimaal zijn.

Stikstof

In de aanvraag gaat men in de project-mer-screening dieper in op het Stikfstodrecreet.

Voorliggend project kan uitstoot veroorzaken door werfverkeer en werfmachines tijdens de aanlegfase, en verkeer en gebouwverwarming tijdens de exploitatiefase.

Aanlegfase

Er kan uit de studie besloten wordt dat, zelfs met de worstcase inschattingen wat betreft de aanlegfase, de impactscore onder de 1% zal blijven.

Bijgevolg kan gesteld worden dat de emissies ten gevolge van de werffase (werfverkeer en stationaire bronnen) voor voorliggend project geen significante invloed zal uitoefenen op de beschermde habitattypes in de omgeving.

Exploitatiefase

Er kunnen jaarlijks 70.000 lichte voertuigbewegingen plaatsvinden ten gevolge van voorliggend project zonder dat de minimisdrempel van 1% overschreden wordt. Voorliggend project spreekt van 113 lichte voertuigbewegingen per dag. De jaarlijkse verkeersgeneratie bedraagt dan 41.245 (365*113) lichte voertuigbewegingen, en ligt onder deze drempel. Bijgevolg kan worden besloten dat de impact op de eutrofiëring van beschermde habitattypes tijdens de exploitatiefase verwaarloosbaar zal zijn.

Bemalingswater

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlaktewater. Het opgepompte debiet grondwater wordt zo veel als mogelijk beperkt. Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlaktewater staat niet direct in verbinding met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een openbare zuiveringsinstallatie waardoor verontreiniging wordt vermeden.

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

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

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke

milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 27 mei 2026. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 januari 2026 tot en met 7 februari 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 53 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening
 - a. Verdichting
Een rendementsverhoging van 5 woningen naar 65 appartementen, gaat ver boven de draagkracht van de wijk, dit is een uiting van absoluut gebrek aan respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van de huidige en toekomstige bewoners.
 - b. Toepassing 'ontwerpend onderzoek' – woningtypetoets stad Gent voor percelen > 1.500 m²
Er ontbreekt ontwerpend onderzoek voor de wijk.
2. Strijdigheid RUP Handelsbeurs
 - a. Residentieel woongebied Poolse-Winglaan
Er moet een mix blijven van ééngezinshuizen en meergezinshuizen. Het beperken van het aantal wooneenheden is essentieel om het residentieel en groen karakter te behouden.
 - b. Rooilijn en inplanting projectsite
OVoor de nieuwe rooilijn voldoet men hier niet aan.
 - c. Zonebezetting – berekening oppervlakte perceel
Na de grondoverdracht ontstaat een klein perceel waardoor men de nieuwe totale oppervlakte van het projectgebied moet gebruiken als maatstaf om de zonebezetting van 30% te hanteren.
 - d. Hoogte gebouw
De voorschriften van het RUP laten een maximale hoogte van 12 m toe, de functionele bouwlaag in het dak moet hierin zitten.
 - e. Functionele bouwlaag in het dak
De functionele bouwlaag moet in het dak zitten. Voor de gebouwen A, B en C zit de bovenste laag niet binnen de terugtrekking van de gebruikelijke 45° à 50°.
3. Brandweg ter hoogte van gebouw A
De projectontwikkeling ernaast komt er niet dus die brandweerverbinding is niet nodig. De huidige inplanting van gebouw A kan dus niet.

4. Negatieve invloed op mobiliteit en parkeerproblemen
 - a. Veel te weinig parkeergelegenheid op eigen terrein
Volgens de voorschriften van het RUP moeten er 78 parkeerplaatsen voorzien worden. Er zijn er 20 te weinig.
 - b. Zeer moeilijk toegankelijke parkeergarage
Het hellend vlak van de parkeergarage bedraagt 22%. Dit is stijl. Verschillende ondergrondse plaatsen zijn moeilijk toegankelijk.
 - c. Geen bovengrondse parkeergelegenheid voor bezoekers
Er is geen mogelijkheid om kortstondig te parkeren bovengronds.
5. Het rooien van 15 bomen en groenbeleving
Er is onduidelijkheid over het aantal bomen dat zal verdwijnen. Er wordt niet voldoende rekening gehouden met het bestaand groen. De langdurige bemaling zal een schadelijk effect hebben op de fauna en flora.
6. Afspraak met stad Gent om 1530 m² over te dragen naar het openbaar domein
 - a. Niet in overeenstemming met het RUP Handelsbeurs bestemming zone z1
Men verzet zich tegen de twee doorsteken. Er is geen sprake van een openbare groenzone omwille van de vele verharding. De centrale doorsteek is ook niet efficiënt.
 - b. Het opleggen van stedenbouwkundige lasten
De stedenbouwkundige last is juridisch niet correct omdat ze geen uitvoering zijn van bijkomende taken voor de overheid door de vergunning. De toekomstige en actuele bewoners zullen enkel schade ondervinden van een rechtstreekse doorsteek.

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

1. Niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening
 - a. Verdichting
Dit is een weinig concreet bezwaarschrift. Het RUP laat het toe om hier te gaan verdichten doordat de voorschriften meergezinswoningen toe laten. Elk project wordt op zijn eigen merites beoordeeld en ingeschat of de aanvraag de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat.
 - b. Ontwerpend onderzoek
Er werd voor deze zone een RUP opgemaakt waarbij er voorschriften zijn tot stand gekomen na ontwerpend onderzoek en na een inschatting van de effecten op de omgeving. De voorschriften laten expliciet meergezinswoningen en eengezinswoningen toe. Als stad hebben we de verschillende voortrajecten opgevolgd en hebben we eenzelfde benadering toegepast voor alle projecten. Zo was het hier de bedoeling om de openbare groenzone aan de westelijke kant te laten aansluiten op de openbare groenzone in het aanpalend project. Zonder hierbij de projecten van elkaar te laten afhangen.
2. Strijdigheid RUP Handelsbeurs
 - a. Residentieel woongebied Poolse-Winglaan
Er moet een mix blijven van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Het beperken van het aantal woongelegenheden is essentieel om het residentieel

en groen karakter te behouden. Er is geen verordenend voorschrift dat een mix aan typologieën verplicht.

b. Rooilijn en inplanting projectsite

De voorschriften met betrekking tot de afstand tot de rooilijn van 4 m gaat over de rooilijnen die gevestigd zijn bij de opmaak van het RUP ter hoogte van de bestaande wegenis. Die afstanden ten op zichte van de rooilijn is ingegeven vanuit het gegeven dat de gebouwen niet in de voorste zone van 4 m komen. Hier wordt voor de centrale doorsteek een nieuwe rooilijn gevestigd. Ten opzichte van deze dwarse verbinding en nieuwe rooilijn geldt de 4 m niet. Men voldoet immers aan de intentie en de geest van het RUP door de gebouwen op voldoende afstand van de bestaande perceelsgrenzen én van de bestaande rooilijn te plaatsen. Sterker nog door de twee openbare zones aan de oostkant en westkant staan de gebouwen op een veel ruimere afstand dan wat het RUP theoretisch toelaat. Dit wordt bijgevolg niet als een afwijking van het RUP beschouwd.

c. Zonebezetting – berekening oppervlakte perceel

De interpretatie dat men van het projectgebied de over te dragen zones moet aftrekken om nadien de zonebezetting van 30% toe te passen klopt niet. Beide elementen, de zonebezetting en de vraag en afweging tot over te dragen zones, werden toegepast op het totaalproject. Het RUP biedt bouwmogelijkheden die zijn ingegeven volgens de zonebezetting volgens het grafisch plan en de bestaande zonegrenzen van de bestemmingszones die tot stand zijn gekomen bij de opmaak van het RUP. Deze bouwmogelijkheden blijven doorwerken, ondanks het feit dat er zones worden overgedragen naar de stad.

d. Hoogte gebouw en functionele bouwlaag in het dak

Dit voorschrift gaat over de interpretatie van de toegelaten bouwhoogtes volgens het RUP. In de voorschriften staat dat de “maximale hoogte” beperkt is tot 12 m. Deze maximale hoogte slaat op de hoogte gemeten tot aan de onderzijde van de goot en niet op de totale bouwhoogte. In de definities van het RUP staat dat indien er staat “totale bouwhoogte” het gaat over het volledige gebouw inclusief de functionele bouwlaag. Dit voorschrift werd in de recent vergunde projecten op die manier geïnterpreteerd. Er kan hier bovenop dus nog een teruggetrokken dakverdiep gerealiseerd worden.

Met betrekking tot de functionele bouwlaag in het dak nemen de voorschriften geen concrete terugtrekking op. Door de inplanting en de ruime afstanden van de nieuw op te richten gebouwen ten op zichte van de bestaande bebouwing passen deze nieuwe gebouwen zich voldoende in in de omgeving.

3. Brandweg ter hoogte van gebouw A

Het klopt dat op de plannen de mogelijke aantakking voor de brandweer richting het aanpalend perceel staan. Deze verbinding kan er komen om op die manier de brandweertoeegang op het aanpalend perceel, die door de openbare groenzone gaat, te schrappen en op die manier gebruik te maken van de brandweg voor gebouw A. Dit zou een optimale oplossing zijn naar aantal opritten en het minimaliseren van verharding. Het aanpalend project is er nog niet maar voor de brandweertoeankelijkheid voor gebouw A van deze aanvraag maakt dit niks uit. De brandweer kan achteruit uitrijden gelet op de korte afstand tot de Pools-Winglaan.

4. Negatieve invloed op mobiliteit en parkeerproblemen

a. Veel te weinig parkeergelegenheid op eigen terrein

Het klopt dat men afwijkt van de algemene voorschriften wat betreft het aantal parkeerplaatsen. Men voldoet wel aan de recentere en geüpdatete parkeerrichtlijnen van de stad. De motivatie hiervoor wordt onder 5.1 toegelicht.

b. Zeer moeilijk toegankelijke parkeergarage

Het klopt dat de inrijbeweging strijdig is met artikel 2.10 van het algemeen bouwreglement. Onder 5.3 wordt gemotiveerd waarom deze afwijking niet kan. Via een bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat er op eigen terrein een zone wordt voorzien waarbij de helling beperkt is om vlotte in- en uitrijbewegingen te garanderen.

c. Geen bovengrondse parkeergelegenheid voor bezoekers

Het klopt dat er geen bovengrondse parkeergelegenheid is. Men voldoet wel aan de parkeerrichtlijnen voor zowel bewoners als bezoekers. Als stad streven we een minimum aan verharding na. Daarom dat het een duidelijke keuze was om het maaiveld zo min mogelijk te gaan innemen met maaiveldparkings.

5. Het rooien van 15 bomen en groenbeleving

Uiteindelijk wordt het rooien van een 18 tal bomen (waarvan een 6-tal stuks zouden verplant worden) aangevraagd. De aanvraag werd op vlak van groen uitvoerig onderzocht. Zo werd een extern boomdeskundige betrokken. De meest waardevolle groenelementen worden behouden. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat bij de private tuinaanleg dient een deel van het aanwezige struikensortiment uit de tuinzone van woning nr. 21 behouden worden

Gezien gewerkt wordt met waterkerende wanden zal de invloed van de bemaling op aanwezige natuurwaarden en bomen in de omgeving en eigen te behouden bomen minimaal zijn. Door deze waterkerende wanden moet er ook minder bemaald worden.

6. Afspraak met stad Gent om 1530 m² over te dragen naar het openbaar domein

a. Niet in overeenstemming met het RUP Handelsbeurs bestemming zone

z1

Het RUP laat verbindingen naar de zone voor projectontwikkeling toe. In de toelichtende voorschriften is opgenomen dat "Enkel wegen voor voetgangers en fietsers zijn toegelaten en zelfs aan te bevelen om de binding tussen de gebieden te versterken conform de ruimtelijke opties."

Artikel 4.4.7§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening laat het bovendien toe om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften in functie van algemeen belang. Een fietspad wordt van rechtswege als handeling van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact beschouwd.

b. Het opleggen van stedenbouwkundige lasten

Naast de verharding voor de paden komt ook nog veel groene ruimte dat aansluiting vindt bij bestaande groenzones of te realiseren groenzones. De verharding voor de hulpdiensten blijft tot een minimum beperkt en bevindt zich vooral ter hoogte van de aantakking met de bestaande Poolse-Winglaan.

De aanleg en kosteloze overdracht van openbaar groen en van doorsteken in functie van de zachte weggebruiker is een veel voorkomende stedenbouwkundige bijdrage. Beide zullen zowel de toekomstige bewoners van dit project als de ruimere omgeving ten goede komen. Het is niet correct om te

stellen dat dit niet hoort bij extra taken voor de overheid, in artikel 75§3 van het omgevingsvergunningsdecreet zijn zowel de aanleg van groene ruimten als openbare wegen, als de kosteloze afstand van de grond waarop die gerealiseerd worden, als mogelijke lasten opgesomd.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Visie Poolse-Winglaan

Er gebeurt veel langsheen de Poolse-Winglaan. Her en der staan historische meergezinswoningen, later werden twee meergezinswoningen aan de noordkant en aan de Derbystraat gerealiseerd en vrij recent nog aan de zuidkant van de Poolse-Winglaan en de Derbystraat. Verder zijn heel wat percelen in voorbespreking of hebben reeds een vergunningsprocedure achter de rug. Als vergunningverlenende overheid is het de taak om elk project op een gelijkaardige manier te behandelen maar ook er voor te zorgen dat de projecten op elkaar kunnen aansluiten.

Aan de westkant bevinden zich twee percelen met eengezinswoningen waar het de bedoeling was om deze te vervangen door twee meergezinswoningen met een openbare groenzone, als verbreding van de Poolse-Winglaan, aan de voorzijde en aan de oostkant. Het is de bedoeling om de nieuwe openbare groenzone aan de westkant van dit project hierop te kunnen aansluiten. Op die manier ontstaat een aaneengesloten nieuwe openbare groenzone. De reden hiervoor is dat er heel wat bewoners bijkomen en dat het dus zinvol is om naast het voorzien in private groenruimte ook openbare groenzones te gaan creëren. Door de groenzones te voorzien aan en op de Poolse-Winglaan krijgen de nieuwe meergezinswoningen meer ruimte en ontstaat er geen rij van hogere meergezinswoningen parallel aan de Poolse Winglaan maar ook dwars volumes, volumes die meer aan de achterzijde staan,...

Inplanting

De inplanting van de volumes volgt die van de bestaande en nieuwe openbare groenzones. Het centrale woonblok komt parallel aan de Poolse—Winglaan. Blok A, de westelijke blok, komt dwars op de Poolse-Winglaan aan de nieuwe doorsteek en blok C, de oostelijke blok, komt ook dwars op de weg, parallel met de nieuwe openbare groenzone.

Omwille van het feit dat hier enkele percelen worden samengenomen is de impact naar de onmiddellijke aanpalende omgeving beperkt. Aan de oostkant bevindt zich een bos. Aan de westkant bevinden zich nog twee bestaande woningen. Hiervoor werd recent een omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van twee meergezinswoningen. Qua inhoud en insteek een vrij gelijkaardige aanvraag als de voorliggende. Het gebouw A, dat dwars op de Poolse-Winglaan voorzien is, komt op 15 m van de dichtstbijzijnde grens. In deze strook van 15 m komt de nieuwe openbare groenzone met toekomstige doorsteek. Aan de andere kant wordt ook een nieuwe openbare groenzone voorzien, aansluitend op wat het RUP daar voorziet. Die nieuwe groenzone vergroot de afstand ten aanzien van de bestaande en toekomstige bebouwing daar en zal zo ook als belangrijke buffer werken om de impact naar de oostkant toe te beperken.

De hoogte van de gebouwen is afgestemd op de toegelaten hoogte van het RUP, nl. 12 m voor de 4 bouwlagen met een teruggetrokken bouwlaag erbovenop.

Gezinsvriendelijk karakter

Ruim meer dan de helft van de appartementen wordt uitgerust met 3 slaapkamers, wat meer is dan het richtinggevend minimum van 25%. Ook de oppervlaktes van de entiteiten zijn groter dan het toegestane minimum volgens het bouwreglement. Daarnaast is de positionering van deze entiteiten gericht op gezinnen. Op het gelijkvloers bevinden zich 9 grotere entiteiten die rechtstreeks verbonden zijn met de tuin. Op de eerste verdieping zijn er nog eens 6 entiteiten met een rechtstreekse buitentrap naar de centrale tuin.

Bovenstaande toont aan dat dit geen klassieke en generieke meergezinswoning is maar wel een die voorziet in een gezinsvriendelijke context waarbij de centrale privaat collectieve achtertuin en een vlotte verbinding daar naartoe een grote troef zijn.

Mobiliteit

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

1. Type functie: wonen
2. Ligging: groene zone (binnen zuidelijke mozaïek)
3. Grootte: 65 woonunits waarvan 17 2-slaapkamerappartementen en 48 3-slaapkamerappartementen

Rekening houdend met bovenstaande,

- Eist het algemeen bouwreglement van Stad Gent 243 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 13 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien.
- Vraagt het project volgens de parkeerrichtlijnen minimaal 39 en maximaal 65 autoparkeerplaatsen voor bewoners en minimaal 7 autoparkeerplaatsen voor bezoekers.

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

- 58 autoparkeerplaatsen
- 243 fietsparkeerplaatsen voor bewoners
- 13 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

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

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

- 1) Locatie van de fietsenberging

De 13 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bevinden zich op maaiveld verspreid over de verschillende ingangen van de drie gebouwen.

104 fietsparkeerplaatsen voor bewoners bevinden zich op maaiveld verspreid over de 3 gebouwen. 139 fietsparkeerplaatsen voor bewoners bevinden zich in de kelder onder gebouw C.

De fietsenstalling onder gebouw C is toegankelijk via een luie trap (helling 22%) met fietsgoten en met een fietslift.

Niet alle benodigde fietsparkeerplaatsen voor gebouwen A en B zijn dus beschikbaar in het gebouw zelf, maar moeten gevonden worden in gebouw C. Deze fietsparkeerplaatsen dienen bereikt te worden via een wandeling over straat of doorheen kelder verdieping tussen de autostaanplaatsen. De afstand tussen de liftkoker van gebouw A en de deur van de fietsenstalling onder C bedraagt al meer dan 100m. Voor gebouw B bedraagt dit ongeveer de helft daarvan. Dit zorgt ervoor dat de fietsparkeerplaatsen minimaal vanuit gebouw A minder vlot toegankelijk zijn en dit kan een drempel betekenen voor een bewoner om de fiets te gebruiken. De meerderheid van de benodigde fietsparkeerplaatsen voor gebouw A zijn echter wel vlot bereikbaar. Ditzelfde geldt voor gebouw B. Alle benodigde fietsparkeerplaatsen voor gebouw C zijn vanuit het gebouw vlot toegankelijk. Bovendien zijn alle buitenmaatse fietsenstallingen gelegen op maaiveld. Dit is positief.

2) Type fietsenstalling

Er zijn 90 dubbellaagse fietsenstallingen voorzien, wat betekent dat er minder dan 40% dubbellaagse fietsenstallingen zijn voorzien. Dit voldoet aan de richtlijnen.

In totaal zijn er 22 parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien in de fietsenbergingen voor bewoners, wat betekent dat er 9% fietsenstallingen voor buitenmaatse fietsen zijn voorzien. Dit zou niet voldoen gezien het algemeen bouwreglement van de stad eist dat minimaal 10% (ofwel 24 plaatsen) van de fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien zijn. Minimaal 2 van de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn echter ook bruikbaar door buitenmaatse fietsen, waardoor aan deze eis wel voldaan is.

3) Afmetingen van de fietsenberging

De fietsenstallingen voldoen aan de richtlijnen.

4) Bijkomende comforteisen

Vanaf de plannen is het niet duidelijk of de fietsenstallingen goed verlicht zijn en voorzien zijn van goed bereikbare oplaadpunten. Het is wenselijk dat dit voorzien wordt.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

Men voorziet 47 parkeerplaatsen voor bewoners + 4 aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen. Men voorziet ook 7 parkeerplaatsen voor bezoekers. Uit de plannen valt niet te beoordelen of er laadinfrastructuur voorzien is voor elke parkeerplaats.

Mobiliteitseffecten

Verkeersgeneratie en circulatie

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

Aansluiting op openbaar domein

Er zijn 7 aansluitingen op de bestaande Poolse-Winglaan voorzien. Slechts 1 daarvan is echter bedoeld voor gemotoriseerd verkeer gezien deze toegang geeft tot de ondergrondse parking. De meest westelijke aansluiting wordt openbaar domein en kan op termijn een nieuwe zachte

verbinding maken met de Hélène Dutrieuxlaan. Beide aansluitingen zijn ook toegangen voor de brandweer.

De andere 5 aansluitingen zullen enkel functioneren om de voordeuren en/of fietsenstallingen van gebouwen toegankelijk te maken.

Het is zeer positief dat het project door de creatie van een nieuwe potentiële zachte verbinding aan de zuidwestelijke kant van het project naar The Loop de fijnmazigheid van de zachte verbindingen in deze omgeving kan verhogen. Hiermee levert het project dus ook een bijdrage in de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit te vergroten.

Besluit en Beoordeling

Mits een aantal opmerkingen is het dossier op vlak van mobiliteit positief.

Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2025102814, betreft het bouwen van 3 meergezinswoningen met ondergrondse parkeerverdieping en omgevingsaanleg na het slopen van 5 woningen, het exploiteren van een tijdelijke bemaling en warmtepompen en een bijstelling van milieuvorwaarden, door Degroote Real Estate Construct nv, gelegen te Poolse-Winglaan 13-23, 9051 Gent.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 16 mei 2024. Nadien was er verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Team Stadsbouwmeester was betrokken in de begeleiding van de stedenbouwkundige figuur en inbedding in de context, met name doorsteek richting achterliggend gebied en bosje. Daarnaast werd input gegeven op de opmaak van de plannen en woonkwaliteit. De woonblokken zijn volumetrisch erg duidelijk, rustig opgebouwd, en de architectuur ervan is geritmeerd en geleed.

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.

Openbaar domein/openbaar groen

Het voorzien van een openbare groenzone aan de oostkant sluit aan bij de bestemming in het RUP Handelsbeurs en de feitelijke toestand van de aanpalende bossone. Dit is op vandaag een privaat bos maar kan later nog opgenomen worden binnen het openbare groenverhaal. Het is logisch om aanpalend aan deze boszone en stuk openbaar groen te gaan voorzien. Dit biedt enerzijds kansen in de toekomst maar biedt op vandaag ook ruimtelijk een voordeel door afstand te creëren tussen het nieuwe gebouw en de groene bestemming en een verblijfsfunctie kan vervullen voor de bewoners van de Poolse-Winglaan.

De meerwaarde van het voorzien van een doorsteek aan de zuidwestelijke kant wordt in het RUP in het toelichtende gedeelte van de voorschriften opgenomen. Dit is een aanzet om een verbinding te creëren tussen de Poolse-Winglaan en The Loop. Dit is een verbinding die zowel

lokaal zal werken voor de bewoners van de Poolse-Winglaan maar ook in een ruimere omgeving zal deze zachte verbinding waardevol zijn. Dit verhoogt de doorwaadbaarheid voor fietsers en wandelaars tussen de verschillende stadsdelen.

Het 'inplantingsplan boringen geothermie' dient aangepast te worden. Er wordt niet toegelaten om deze installatie te voorzien op het toekomstig openbaar domein. Ook dienen de te behouden bomen uiteraard gevrijwaard te worden en concreet kan dus niet geboord en vergraven worden onder de kruin van de bomen + 2 m.

Een technisch dossier met alle hier boven aangehaalde aspecten en randvoorwaarden dient opgemaakt en voorgelegd te worden aan de Groendienst van de Stad Gent.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Afval

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

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

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

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

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

Afvalwater

Het project ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van de stad Gent.

Het huishoudelijk afvalwater kan gescheiden van het hemelwater aangesloten worden op een RWZI.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden (zie ook deel stedenbouwkundige handelingen).

Exploitatie warmtepompen (inrichting 20251020-0032)

Rubriek 16.3.2. a) wordt aangevraagd voor warmtepompen. Er wordt foutief een drijfkracht van 200 kW vermeld. Uit het dossier blijkt de effectieve drijfkracht 79,28 kW te zijn. Dit wordt ambtshalve gecorrigeerd.

Lucht

De installaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lektheidcontroles worden uitgevoerd. Hiertoe moet een logboek worden bijgehouden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Geluid

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

De warmtepompen geothermie worden geplaatst onder blok C in de kelder. De boosterwarmtepompen worden in de woonunits geplaatst. Deze geven geen geluidshinder. De warmtepompen lucht-water worden op het dak van blok C geplaatst. De technieken worden visueel afgesloten van de omgeving door een muur. Blok C wordt het minst omringd door woningen.

De Vlarem II-geluidsnormen dienen te allen tijde gerespecteerd. Indien noodzakelijk kunnen:

- De toestellen nog verder weg van de straatkant opgesteld worden
 - Lokale akoestische afschermingen rond de toestellen voorzien worden
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Tijdelijke bemaling (inrichtingsnummer 20251009-0014)

Onderstaande advies wordt opgemaakt op basis van de bemalingsstudie (AGT, 24/9/2025).

Algemeen

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

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De bouwput heeft een onregelmatige vorm met een maximale lengte en breedte van ca. 110 en 37 meter met een oppervlakte van ca. 2 275 m². Voor de funderingsplaat ondergrondse ruimte (parking, berging, technieken) moet de grondwatertafel verlaagd worden tot 5,25 meter onder het maaiveld (verlaging grondwatertafel: circa 2,43 meter). Voor de onderkant van de put technische ruimte warmtepomp tot 6,25 meter onder het maaiveld en voor de liftputten tot 6,35 meter onder het maaiveld (verlaging watertafel van respectievelijk 3,43 en 3,53 meter). Gezien de ligging van biologisch zeer waardevol, verdrogingsgevoelig gebied net naast de projectsite, de in de buurt aanwezige OVAM-dossiers (verontreiniging) en de PFAS verontreiniging vlakbij de projectsite, zal de bemaling binnen waterkerende wanden (tot de kleilaag – L2) uitgevoerd worden waarbij de lemige zandlaag (L1) hydraulisch afgesloten wordt van de omgeving. Zo wordt de invloed van de bemaling op de omgeving sterk beperkt. De weerstand van de waterkerende wanden wordt aangenomen op 500 dagen. De uitvoerder dient

deze weerstand te garanderen. Uit voorzorg wordt deze maatregel opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De gewenste verlaging kan uitgevoerd worden met een gravitaire filterbemaling binnen de waterkerende wanden.

Om de bemaling uit te voeren op de hierboven besproken manier, dient de diepte van voorkomen en de continuïteit van de kleilaag (L2) bevestigd te worden over de gehele contour van de bouwput. Dit dient voor de uitvoering gecontroleerd door langsheen de contour van de uitgraving elektrische sonderingen uit te voeren met een tussenafstand van 25 à 30 meter. Belangrijk is ook dat de kleiige laag L2 NIET wordt doorboord door de bemalingsfilters. Deze maatregelen worden uit voorzorg overgenomen als bijzondere voorwaarde.

De bemaling werd gesimuleerd in een numeriek grondwatermodel. Het bemalingsdebiet bedraagt bij opstart ca. 7,6 m³/u en evolueert naar een debiet van ca. 1,7 m³/u. Tijdens de aanleg van de liftputten en de put voor de warmtepomp stijgt het debiet terug naar ca. 5,0 m³/u. Nadien evolueert het terug naar een stationair debiet van ca. 1,7 m³/u.

De bemalingsduur werd ingeschat op 6 maanden (180 dagen).

Er zal zo een cumulatief volume van ca. 8 800 m³ opgepompt worden.

De invloedstraal tot waar een grondwaterverlaging van 0,05 meter optreedt, reikt tot maximaal 40 meter ver na 180 dagen bemalen binnen de waterkerende wanden.

Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in een waterloop (via RWA).

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

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

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

Stap 1 beperken en retourneren

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

- het merk en serienummer

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

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

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

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

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Dit wordt opgenomen als opmerking.

Conform de richtlijnen rond bemalingen dient het bemalingswater, wanneer het technisch en praktisch uitvoerbaar is, geretourneerd te worden door middel van diepe infiltratie (retourbronnen) of door oppervlakte infiltratie (door middel van infiltratiebekkens en/of -grachten).

Het bemalingsdebiet is beperkt door de hydraulisch afgesloten bouwput en er is een grote kans op beluchting, waardoor diepe retour technisch niet wordt aangeraden (retourfilters raken door de ijzerneerslag verstopt). Oppervlakkige infiltratie is moeilijk door de beperkte doorlatendheid van de top laag L1 (zandhoudend leem). Gezien het lozingsdebiet zoveel mogelijk wordt beperkt door het gebruik van waterkerende wanden en de bijkomende maatregelen rond peilsturing en periode van bemalen, kan dit aanvaard worden. Voor de aanleg van de liftputten en pompputten, wordt het grondwaterpeil dieper dan 6 m-mv verlaagd, de bemalingsduur hiervoor bedraagt 14 dagen. Het wordt conform de richtlijnen van VMM niet verplicht om 75% van het onttrokken debiet terug in de ondergrond te brengen.

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 risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt wordt geacht om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.

Stap 3 lozen op waterloop

Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater betreft de Grietgracht die zich op ca. 150 meter van de projectsite bevindt. Hiervoor dient de Poolse-Winglaan meerdere keren gekruist te worden, wat voor overlast kan zorgen. Naast de projectsite is een RWA gelegen die ca. 160 meter verder in de Grietgracht uitkomt. Er mag geloosd worden op de RWA.

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

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag, conform Vlarem II, geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Bodem/grondwaterverontreiniging

De decretale bodemonderzoeken en de PFAS no regret zones werden binnen de stationaire invloedzone van de bemaling (binnen waterkerende wanden) gescreend. De invloedstraal bemaling reikt enkel tot aan OVAM-dossier 96659. Er werd voor dit dossier een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd waarbij de aanwezige PFAS verontreiniging werd afgeperkt. De

verontreiniging is verder naar het zuidoosten gelegen op ca. 90 meter afstand van de geplande bemaling. De bemaling zal bijgevolg geen relevante impact hebben op dit dossier.

Gezien er een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd op minder dan 20 meter afstand van de geplande uitgraving, is er sprake van 'potentieel verontreinigd bemalingswater'. De bemaling wordt echter uitgevoerd binnen waterkerende wanden aangezet in een kleilaag waardoor de impact naar de omgeving miniem is. Bovendien werden er geen concentraties vastgesteld boven de toetsingswaarde bij staalname op een peilbuis op de projectsite zelf.

Er wordt een bijstelling aangevraagd op artikel 5.53.6.1.6 van Vlarem II, waarin wordt gesteld dat er verplicht een analyse dient te gebeuren van het bemalingswater bij opstart indien er sprake is van verontreinigd bemalingswater. Deze kan gezien bovenstaande aanvaard worden. De lozing moet steeds voldoen aan de milieuvorwaarden voor niet-ingedeelde lozingen van bemalingswater opgenomen in hoofdstuk 6.2 van Vlarem II en aan de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Zettingen

De zettingen werden berekend. Hieruit blijkt dat er geen onaanvaardbare theoretische zettingsrisico's verbonden is aan de bemaling. Bijkomend zal de bemaling binnen waterkerende wanden uitgevoerd worden, waardoor het zettingsrisico nog drastisch zal beperkt worden.

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.

Fauna en flora

Het dichtstbijzijnde bijzonder beschermd gebied betreft VEN-gebied "De Vallei van de Benedenleie" en bevindt zich op ca. 1,9 km ten noordwesten van de projectsite. De bemaling zal geen invloed hebben op dit gebied.

Ten noorden van de projectsite is een biologisch zeer waardevol gebied gelegen bestaande uit qa "eiken-haagbeukenbos" en sf "vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem" dat verdrogingsgevoelig is (bron BWK Gent). Op ca. 150 meter ten zuidwesten van de projectsite is een biologisch zeer waardevol gebied gelegen bestaande uit n+ "goed ontwikkelde, oude loufhoutaanplant" van que "Zomereik".

Gezien gewerkt wordt met waterkerende wanden zal de invloed van de bemaling op aanwezige natuurwaarden, bomen in de omgeving en het eigen projectgebied (deze die moeten behouden blijven) minimaal zijn.

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

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

Warmtepompen, 20251020-0032: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Er worden warmtepompen geothermie, evenals lucht-water en boosterpompen voorzien Nieuw	79,28 kW
Bemaling, 20251009-0014: 53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Het bemalingsdebiet bedraagt bij opstart ca. 7,6 m ³ /u en evolueert naar een debiet van ca. 1,7 m ³ /u. Over een bemalingsperiode van 180 dagen zal er zo een cumulatief volume van ca. 8.800 m ³ opgepompt worden. Nieuw	8800 m ³

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025102814_gemeenteraadsbesluit_Poolse-Winglaan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025102814 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen met ondergrondse parkeerverdieping en omgevingsaanleg na het slopen van 5 woningen, het exploiteren van een tijdelijke bemaling en warmtepompen en een bijstelling van milieuvoorwaarden aan Degroote Real Estate Construct nv (O.N.:0443821025) gelegen te Poolse-Winglaan 13-23, 9051 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Bemaling en Warmtepompen met inrichtingsnummer 20251009-0014 en 20251020-0032 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Warmtepompen, 20251020-0032: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Er worden warmtepompen geothermie, evenals lucht-water en boosterpompen voorzien Nieuw	79,28 kW
Bemaling, 20251009-0014: 53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Het bemalingsdebiet bedraagt bij opstart ca. 7,6 m ³ /u en evolueert naar een debiet van ca. 1,7 m ³ /u. Over een bemalingsperiode van 180 dagen zal er zo een cumulatief volume van ca. 8.800 m ³ opgepompt worden. Nieuw	8800 m ³

Artikel 2:

TERMIJN

De bemaling 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:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 27 mei 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 2 januari 2026) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 2 januari 2026) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys – Drinkwater (advies van 20 januari 2026, met kenmerk AD-26-012) moeten strikt nageleefd worden
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 7 januari, met kenmerk ref. 5000118878 moeten strikt nageleefd worden.

Inrijden parkeergarage

Bij het inrijden van de parkeergarage voor blok C moet er een zone van minstens 5 m diep op eigen terrein voorzien worden waarbij de maximale helling 4% bedraagt. De toerit naar de ondergrondse garage mag niet aantakken op de openbare groenzone.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

De 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.

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

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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Deze oprit voldoet en is nu slechts 3 meter breed voorzien. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Bermen

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

Er wordt maximaal 1 pad van 1,5m breed toegestaan op het openbaar domein per stijgpunt. Dit zijn 6 paden voor de 3 blokken samen op zowel de bestaande als de nieuwe wegenis.

Verder wordt nog een gecombineerd pad voor de ontsluiting van de fietsenstalling in blok A en de distributiecabine van maximaal 2m breed toegestaan. Het is niet nodig om met een voertuig tot aan de cabine te rijden, de fietsenstalling is hier maatbepalend.

Het pad voor de ontsluiting van de centrale stijpkern van blok B wordt gecombineerd met de ontsluiting van de fietsenstalling van blok B en kan bijgevolg ook 2m breed zijn.

Aansluiting op het openbaar domein

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande

verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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

Scheiding openbaar/privé

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). Op sommige plaatsen loopt de private verharding van terrassen van het gelijkvloers tot op de grens met het openbaar domein. Deze zullen onmogelijk afgesloten kunnen worden tenzij ze kleiner uitgevoerd worden dan voorzien.

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

Privaat binnengebied

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

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

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

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

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

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 17 maart 2026 met referentienummer 33988 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Watertoets

Het hemelwater moet voor de voorziene appartementen hergebruikt worden via het sanitair, een dienstkraan voor een wasmachine en per woonblok wordt op maaiveld een buitendienstkraan voorzien in functie van tuinonderhoud.

Bij voorkeur wordt er voorzien in een automatisch bijvulstelsel voor het regenwater (zie technisch achtergronddocument bij de gewestelijke verordening inzake hemelwater - 3.7.5).

De groendaken worden aangesloten op een hemelwaterputten. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een bijkomende filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

De maatregelen 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.

Sloop

De bestaande bebouwing bevat asbest. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het slooppopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden.

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Private tuinaanleg

- Bij de private tuinaanleg dient een deel van het aanwezige struikensortiment uit de tuinzone van woning nr. 21 behouden worden
- Het beplantingsplan wordt uitgevoerd zoals ingetekend op het plan buitenaanleg, rekening houdend met de hier boven gemaakte bemerkingen (een deel van het gazon zal dus wat verschoven moeten worden om de te behouden struiken plaats te geven).

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Afvalstoffen werf

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

Tijdelijke bemaling

-De weerstand van de waterkerende wanden wordt aangenomen op 500 dagen. De uitvoerder dient deze weerstand te garanderen.

- Om de bemaling uit te voeren dient de diepte van voorkomen en de continuïteit van de kleiige laag (L2) bevestigd te worden over de gehele contour van de bouwput. Dit dient voor de uitvoering gecontroleerd door langsheen de contour van de uitgraving elektrische sonderingen uit te voeren met een tussenafstand van 25 à 30 meter. Belangrijk is ook dat de kleiige laag (L2) NIET wordt doorboord door de bemalingsfilters.
- De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing in de RWA te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.
- Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder door de bemalingspompen voor omwonenden minimaal zou zijn.

Warmtepompen

De warmtepompen lucht-water worden op het dak van blok C geplaatst.

De Vlare II-geluidsnormen dienen te allen tijde gerespecteerd. Indien noodzakelijk kunnen:

- De toestellen nog verder weg van de straatkant opgesteld worden
- Lokale akoestische afschermingen rond de toestellen voorzien worden
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Bijstelling sectorale voorwaarden

Artikel: 5.53.6.1.6 Vlare II: Er dient geen analyse te gebeuren van het bemalingswater bij opstart van de bemalingswerken.

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: [https://navigator.emis.vito.be/Bij wijziging van VLAREM](https://navigator.emis.vito.be/Bij_wijziging_van_VLAREM) wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 4:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 27 mei 2026 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend worden volgende last **Bescheiden woonaanbod** opgelegd:

De last bescheiden wonen voor dit project bedraagt **13 woningen**.

De aanvrager moet de uitvoering van deze last waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze

- aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1065/695) + 20% = € 91.942 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2025).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

Artikel 5:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2025102814) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²
- voor de bescheiden last (voor zover geen aankoopoptie is verleend): 13 x € 91.942

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

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

Artikel 6:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

OPMERKINGEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Groen

We willen nog wijzen op het feit dat de tuinzone van woning nr. 21 zeer waardevol is (los van de bomen), door de aanwezigheid van ander opgaand groen (struiken, border). Bij de private tuinaanleg kan alvast een deel van het aanwezige struikensortiment behouden worden.

De plannen en het groenplan zijn niet steeds compatibel. Op het rioleringsplan, staan putten ingetekend, waar ook nieuwe bomen zijn ingetekend.

Mobiliteit

- Het is wenselijk dat de fietsenbergingen goed verlicht worden.
- Het is wenselijk dat er oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.
- Het is vanaf de plannen niet af te lezen welke autoparkeerplaatsen voor bezoekers voorbehouden zijn. Het is wenselijk dat dit duidelijk gesignaleerd wordt. De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen in ieder geval 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. De bezoekersparkeerplaatsen moeten ook vrij toegankelijk zijn of eenvoudig toegankelijk gemaakt kunnen worden door de bewoners. Dat kan bijvoorbeeld door een gedeelte van de parkeerplaatsen in een niet afgesloten gedeelte te voorzien, of voor een altijd (automatisch) open(ende) poort te kiezen, of aan de ingang van de parkeergarage een parlofoon in met connectie naar alle appartementen te plaatsen.

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.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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

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

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

Objecten openbaar domein

Voor het eventueel wegnemen van de hydrantaanduiding moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be.

Voor het eventueel wegnemen van het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Retributie Stedelijke Ontwikkeling in het zoekveld).

Sloop

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 Vlare II.

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.

OPMERKINGEN MILIEU

- De afvalstoffen die vrijkomen tijdens de werffase dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en Vlarema. Alle materialen, die geen afval zijn, moeten zoveel mogelijk worden gegroepeerd, gesorteerd en op een ordelijke manier opgeslagen.

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

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

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

- 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>.

- Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- De lozing van het opgepompte grondwater mag, conform Vlarem II, geen wateroverlast voor derden veroorzaken.
- De lozing van het bemalingswater moet steeds voldoen aan de milieuvorwaarden voor niet-ingeedeelde lozingen van bemalingswater opgenomen in hoofdstuk 6.2 van Vlarem II en aan de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.53 van Vlarem II.

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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_05145 - OMV_2025102814 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen met ondergrondse parkeerverdieping en omgevingsaanleg na het slopen van 5 woningen, het exploiteren van een tijdelijke bemaling en warmtepompen en een bijstelling van milieuvoorwaarden - met openbaar onderzoek - Poolse-Winglaan, 9051 Gent - Vergunning

2026_GR_00479 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2025102814 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen met ondergrondse parkeerverdieping en omgevingsaanleg na het slopen van 5 woningen, het exploiteren van een tijdelijke bemaling en warmtepompen en een bijstelling van milieuvoorwaarden - met openbaar onderzoek - Poolse-Winglaan, 9051 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 27 mei 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

David Degroote namens Degroote Real Estate Construct NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Poolse-Winglaan 13-23 kadastraal gekend als afdeling 25 sectie A nrs. 232R, 232N, 234T, 234S, 234R en 236K.

Deze aanvraag werd op 29/08/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 02/01/2026 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag betreft het bouwen van 3 meergezinswoningen met ondergrondse parkeerverdieping en omgevingsaanleg na het slopen van 5 woningen. Voor de realisatie van het gebouw dienen bomen gerooid te worden (18). Er wordt met deze aanvraag ook een nieuw fiets- en wandelpad aangelegd en er wordt een stuk groen overgedragen naar de stad.

De 3 meergezinswoningen hebben elk 5 bouwlagen waarvan 4 volwaardige bouwlagen en 1 teruggetrokken bouwlaag. In totaal worden er 65 woonentiteiten voorzien waarvan 17 x 2 slaapkamer appartementen en 48 x 3 slaapkamer appartementen. Op het maaiveld worden ook 3 inbandig fietsenstallingen voorzien, een autohelling naar de ondergrondse parking, een fietslift en luie trap met fietsgoten naar de ondergrondse fietsenstalling. In de ondergrondse bouwlaag is ruimte voorzien voor het parkeren van 58 wagens, 139 fietsen en technische lokalen.

De aanvraag bevat de overdracht van twee nieuwe openbare zones. De focus voor de westelijke openbare zone ligt op een verbindende functie, voor de oostelijke zone ligt de focus op openbaar groen.

Op de westelijke strook van het projectgebied wordt ruimte (504 m²) voorzien voor een zachte fietsdoorsteek die in de toekomst de connectie zal maken met The Loop en P+R Expo. Gelet op de verbindende functie wordt deze doorsteek een nieuwe openbare weg waarvoor de gemeenteraad bevoegd is.

Qua aanleg wordt voor beide zones een pad voorzien van 2 m breed in beton voor wandelaars in fietsers, de eerste delen worden verbreed tot 4 m voor de toegankelijkheid van de hulpdiensten in grasdallen.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 januari 2026 tot 7 februari 2026.

Resultaat : geen petitielijsten, een schriftelijk bezwaar, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 52 digitale bezwaren

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

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing

neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

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

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

Doorsteek

De zuidwestelijke over te dragen zone voorziet een nieuwe openbare weg. Het rooilijnplan vormt de juridische begrenzing van deze nieuwe openbare weg. De nieuwe doorsteek is de aanzet, de eerste fase, van een doorsteek voor fietsers en wandelaars richting The Loop. Dit is een relevante doorsteek vanuit de Poolse Winglaan naar het stadsdeel The Loop. Dit stadsdeel is in volle ontwikkeling en ook het RUP voorziet en toont het belang aan van deze doorsteek. In de toelichtende voorschriften staat opgenomen dat 'enkel wegen voor voetgangers en fietsers zijn toegelaten en zelfs aan te bevelen om de binding tussen de gebieden te versterken conform de ruimtelijke opties.' De voorliggende aanzet voor de toekomstige doorsteek geeft hier uitvoering aan.

De doorsteek verhoogt de doorwaadbaarheid voor wandelaars en fietsers en dit voor zowel de bewoners van het nieuwe woonproject maar ook voor de onmiddellijke omgeving en bij uitbreiding de ruimere omgeving.

Materialisatie

De aanleg is zo voorzien dat dit voldoende breed is voor wandelaars/fietsers (2 m) in beton en waarbij het eerste deel verbreed wordt tot 4 m in grasdallen voor de hulpdiensten. Door het laten samenvallen van de toegankelijkheid van de hulpdiensten en het fiets- en wandelpad wordt de verharding maximaal benut. Verder wordt er geen verharding voorzien en kan het water dat op de verharde zones valt eenvoudig in de groene zones errond infiltreren.

Om de toekomstige verbinding tussen de Poolse-Winglaan en The Loop te voorzien wordt met deze aanvraag het eerste deel van het fiets- en wandelpad opgenomen in het openbaar domein. Het is zeer positief dat het project door de creatie van een nieuwe potentiële zachte verbinding aan de zuidwestelijke kant van het project naar The Loop de fijnmazigheid van de zachte verbindingen in deze omgeving kan verhogen. Hiermee levert het project dus ook een bijdrage aan de mogelijkheden om duurzame mobiliteit te vergroten.

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

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

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die

daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025102814 - grondoverdracht.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025102814 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025102814 - advies Brandweer.pdf
- OMV_2025102814 - advies Farys.pdf
- OMV_2025102814 - verslag gem. OA.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 30 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Jenna Boeve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Bruno Matthys; Bert Misplon; Burak Nalli; Christophe Peeters; Laura Schuyesmans; Frederik Sioen; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckevelt; Freya Van den Bossche; Joris Vandenbroucke; Lies Vanpeperstraete; Filip Watteeuw; Veli Yüksel
- 5 stem(men) tegen: Tom De Meester; Johan Deckmyn; Ywein Joris; Jonas Naeyaert; Julie Steendam
- 13 onthouding(en): Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuys; Stijn De Roo; Karlijn Deene; Isabelle Heyndrickx; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Simon Smagghe; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck

Artikel 1:

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

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningaanvraag, gelegen Poolse-Winglaan 13-23 en kadastraal gekend als afdeling 25 sectie A nrs. 232R, 232N, 234T, 234S, 234R en 236K, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 6, onder ref. 075295-003/PV/2026) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys – Drinkwater (advies van 20 januari 2026, onder ref. AD-26-012) moeten strikt nageleefd worden

Inrichting openbaar domein

- De zone van de inrit naar de ondergrondse parking wordt momenteel voorzien in 3 verschillende materialen naast elkaar. Dit is niet wenselijk, iedere materiaalovergang is een potentieel risico op schade. De volledige zone die toegankelijk is voor wagens dient aangelegd te worden in betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat van 10cm dik op een fundering van 20 cm schraal beton en een legbed van 4 cm porfiersteenslag 2/7. Deze zone is af te bakenen met een boordsteen type IA behalve thv de aantakking van het betonpad dat naadloos moet aansluiten.
- Ter hoogte van de aansluiting van dit woonerf aan de zuidwestkant wordt de bestaande boordsteen IE van de rijweg vervangen door een boordsteen IA met een opstand van 2cm (de vellingkant). De totale breedte van dit woonerf is te beperken tot 6m. De overbreedte nodig voor de brandweer (bocht richting zuiden) is aan te leggen in betonstraatstenen.
- Alle toegangspaden naar de voordeuren en fietsenstallingen zijn op openbaar domein aan te leggen in betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat van 8cm dit op een fundering van 10cm zandcement een een legbed van 4cm porfiersteenslag 2/7. Al deze verhardingen zijn op te sluiten met een boordsteen ID1
- Het betonpad aan de zuidelijke aansluiting wordt verder ingesnoerd tot bochtstralen van 5m. Thv de aansluiting van het betonpad wordt de bestaande boordsteen IE opgebroken zodat een naadloze aansluiting ontstaat. De verbredingen voor de brandweer worden uitgevoerd in grasdallen volgens de opbouw van de typedetails van de stad.
- Er wordt maximaal 1 pad van 1,5m breed toegestaan op het openbaar domein per stijgpunt. Dit zijn 6 paden voor de 3 blokken samen op zowel de bestaande als de nieuwe wegenis.
- Openbare groenzone (noordoostkant): Er wordt één pad extra van 2m toegestaan voor de ondergrondse fietsenstalling van blok C. De containers dienen aangeboden te worden op de voorgaande paden ipv op een afzonderlijke zone.
- De te verwijderen en te behouden bomen en struiken worden aangeduid voorafgaand de start der werken en dit in overleg met de Groendienst van de Stad Gent.
- Alle noodzakelijke maatregelen voor duurzaam behoud van de bomen dienen in het technisch dossier opgenomen te worden
- De boombeschermende maatregelen worden opgesteld door een extern bomendeskundige en voorbesproken met de Groendienst. Onder meer dienen de te behouden bomen en struiken te worden beschermd door een gesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte en geplaatst op minstens 2 m van de te behouden bomen of op de grens van de te behouden struikenzones.
- Eventuele noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen moeten opgenomen worden.
- De extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen.
- Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met de Groendienst afgestemd worden. Sowieso bevat het beplantingsplan (als compensatie van de gevelde bomen) minstens 12 nieuwe hoogstammige bomen (met minimumstamomtrek HS10/12).

- De nieuwe aanplant gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens.
- Alle bestaande opritten dienen opgebroken te worden.
- Het 'inplantingsplan boringen geothermie' wordt aangepast. Er wordt namelijk niet toegelaten om deze installatie te voorzien op het toekomstig openbaar domein. Ook dienen de te behouden bomen gevrijwaard te worden en concreet kan dus niet geboord en vergraven worden onder de kruin van de bomen + 2 m.

Openbare verlichting

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

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

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

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

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

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

LAST 2 – Openbaar groen

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

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

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

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

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

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

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

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

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)

- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

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

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

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

LAST 4 – Kosteloze grondafstand


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

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

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

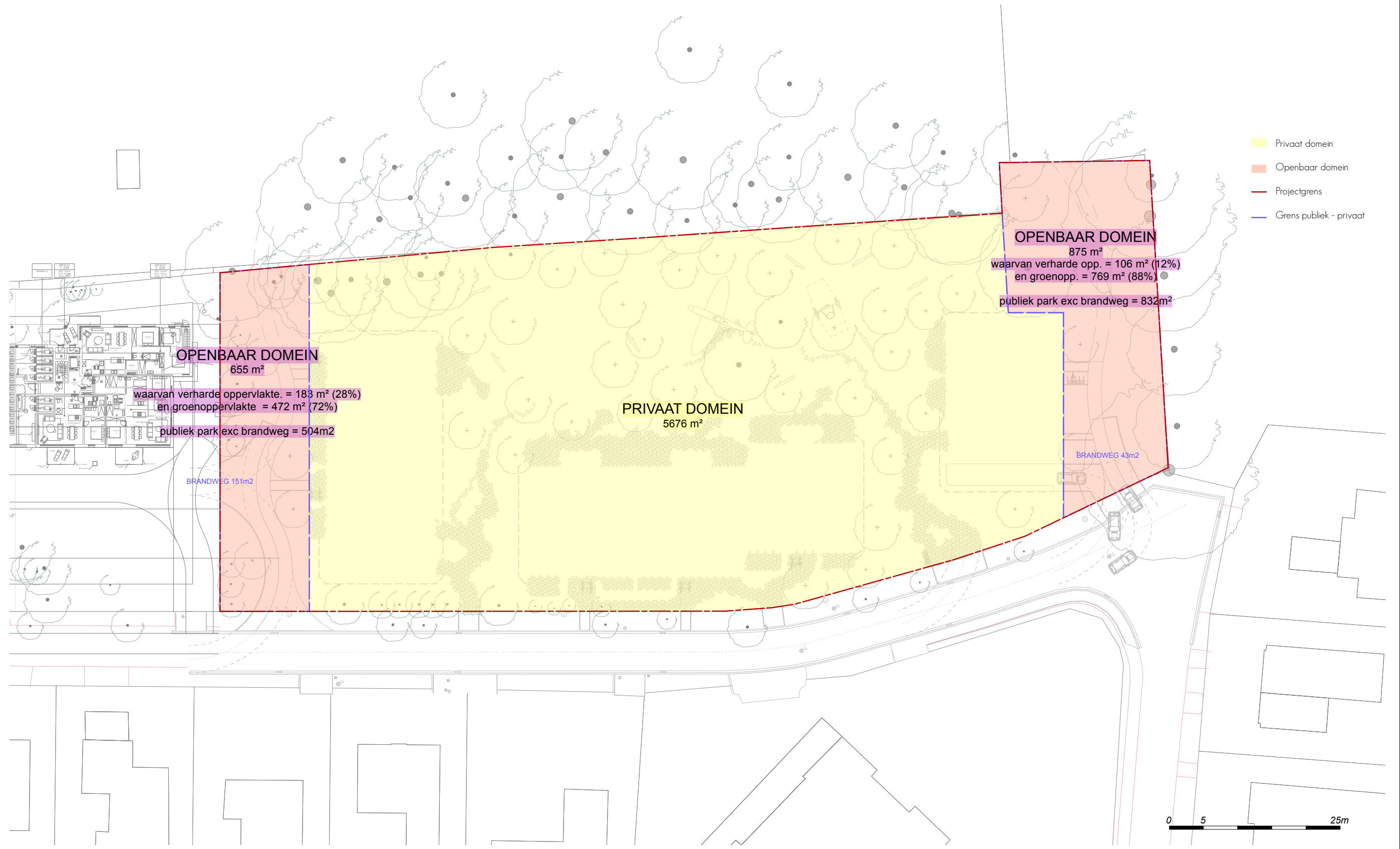
Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

 Elektronisch ondertekend op
28/05/2026 16:53:54 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
28/05/2026 10:40:19 (GMT+02:00) door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2026_GR_00479 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2025102814 R -
aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 meergezinswoningen met ondergrondse
parkeerverdieping en omgevingsaanleg na het slopen van 5 woningen, het exploiteren van een
tijdelijke bemaling en warmtepompen en een bijstelling van milieuvoorwaarden - met openbaar
onderzoek - Poolse-Winglaan, 9051 Gent

346 - Poolse-Winglaan OOST te Sint-Denijs-Westrem



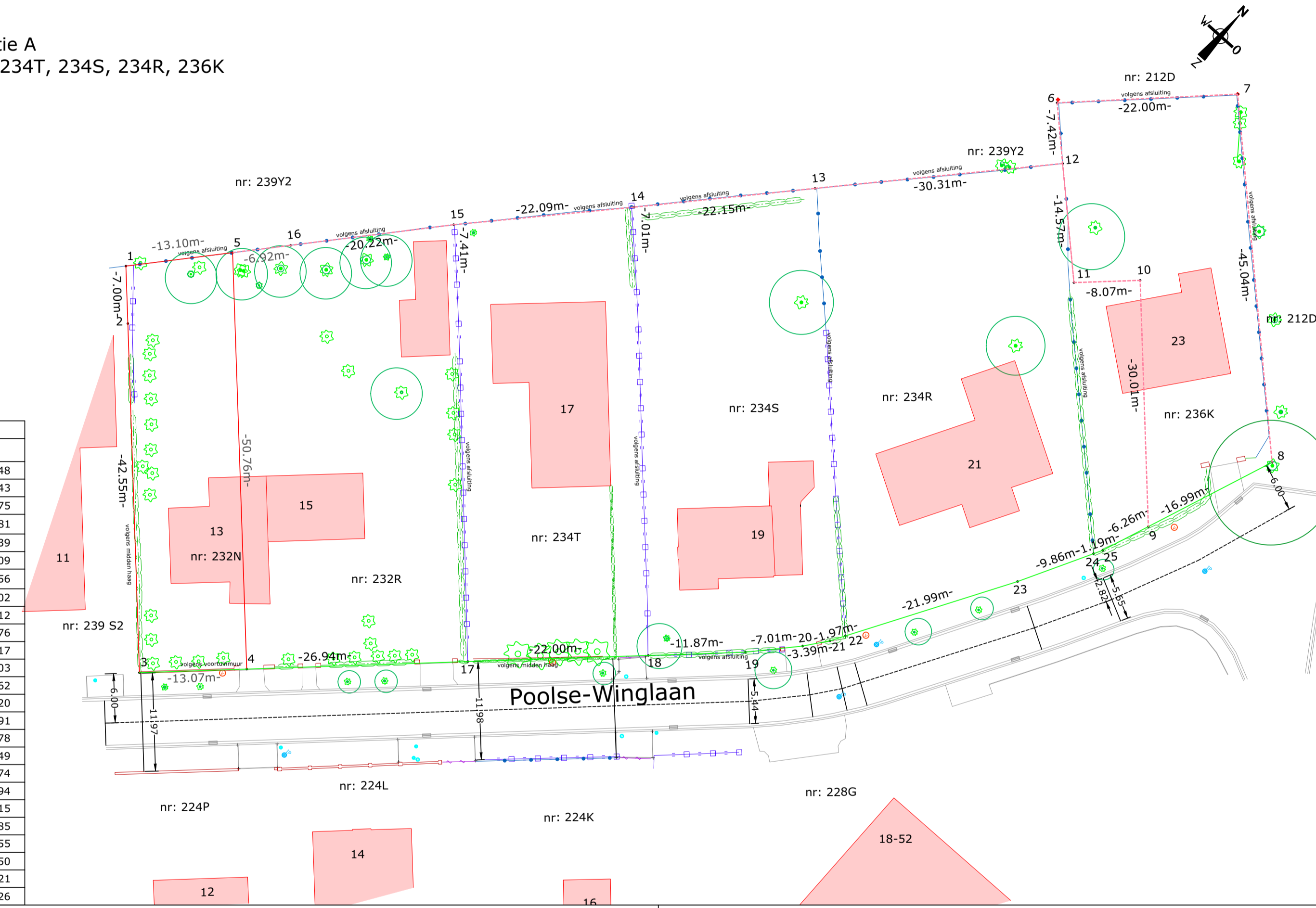
opdrachtgever	inhoud Scheiding privaat - publiek domein	plannr. 06	dossier 346	schaal 1:500	goedgekeurd
design / ontwerp oro openruimteontwerpers Antoon Sanderusstraat 32 9000 Gent tel 0032 9 233 93 22 e mail@openruimteontwerpers.be http://www.openruimteontwerpers.be		formaat 29.7 x 42 cm	tekenaar oro	datum 2025 07 10	kadastrale ligging

GENT

1ste afdeling, sectie A
nrs: 232N, 232R, 234T, 234S, 234R, 236K

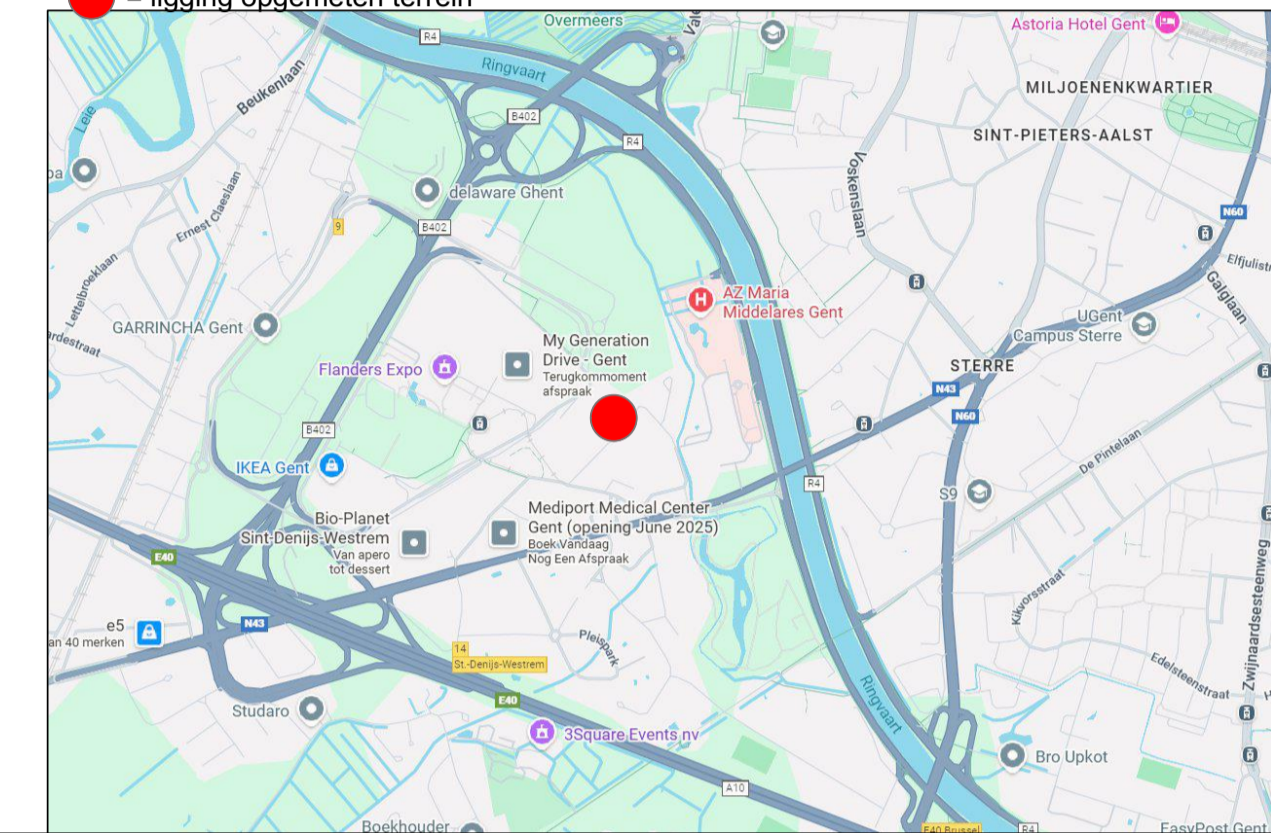
LEGENDE
 - Rooilijn te behouden
 - Rooilijn nieuw
 - Grenslijn

Coördinatentabel Lambert 72		
Nr	X	Y
1	102838.88	190706.48
2	102843.74	190701.43
3	102873.22	190670.75
4	102882.64	190679.81
5	102847.45	190716.39
6	102909.95	190797.09
7	102925.60	190812.56
8	102958.70	190782.02
9	102952.72	190766.12
10	102931.93	190787.76
11	102926.11	190782.17
12	102915.39	190792.03
13	102894.98	190769.62
14	102880.12	190753.20
15	102865.21	190736.91
16	102852.12	190721.78
17	102902.06	190698.49
18	102917.91	190713.74
19	102926.44	190721.94
20	102931.13	190727.15
21	102933.17	190729.85
22	102934.17	190731.55
23	102945.34	190750.50
24	102949.96	190759.21
25	102950.52	190760.26



LIGGINGSPLAN

● = ligging opgemeten terrein



ROOILIJNPLAN

PROVINCIE: Oost-Vlaanderen
 STAD: Gent
 Poolse-Winglaan 13-23

DATUM: 02/12/2025 SCHAAL: 1/400 AANTAL PLANS: 1 PLAN NR: 1/1

DOSSIER: 260407_A-2_GENT_POOLSE WINGLAAN 13-23_ROOILIJNPLAN

Wijziging: Datum:
 Wijziging volgens opmerkingen 03/04/2026 07/04/2026



Luc De Brabander - Marian Lannoo
 Esenweg 228, 8600 Diksmuide
 Tel.: 051/50.21.97
 e-mail: info@landmetersbureau.be
 BTW nr.: BE 0435.500.603

Luc De Brabander
 Landmeter - expert
 Beëdigd RB Eerste Aanleg Veurne 11/05/1995
 Tableau beoefenaars: LAN040123

 Marian Lannoo
 Landmeter - expert
 Beëdigd RB Eerste Aanleg Veurne 11/05/1995
 Tableau beoefenaars: LAN040132

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025102814

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_0_P_N_XX_Distributielokaal Fluvius - akkoord Fluvius.pdf	RRUrDA34/E7mDrsZ8LKO==
BA_0_I_B_999_Inplantingsplan bestaande toestand.pdf	jOPuTcNxNKYDvq9Z756V8g==
BA_0_I_N_999_Inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	kBOxcMU+k8lyG6dkw2bsfw==
BA_0_L_N_ZZZ_Legende.pdf	p96BuHi6zGFES92hcHH+Tg==
BA_0_T_B_999_Terreinsnede SS1 bestaande toestand.pdf	jgDywliKIQxyxcAzyGO3/g==
BA_0_T_B_999_Terreinsnede SS2 bestaande toestand.pdf	+a2h5SYPzziIrTzqQv7WjQ==
BA_0_T_N_SS1_Terreinsnede SS1.pdf	caVakU373m6bgFTurTfNKA==
BA_0_T_N_SS2_Terreinsnede SS2.pdf	2iumebq/a2sfil7PmhYonQ==
BA_A_G_N_NE_Noordoostgevel - blok A.pdf	4QMvW584UdrB1PBEITVaQ==
BA_A_G_N_NW_Noordwestgevel - blok A.pdf	lZr/6nnTAQYoeY8Od41p7Q==
BA_A_G_N_SE_Zuidoostgevel - blok A.pdf	1WIk3TPjAhr17T2vM+KtqQ==
BA_A_G_N_SW_Zuidwestgevel - blok A.pdf	+UFFCeUY9oiXoFhwbkYkMA==
BA_A_P_N_000_Gelijkvloers - blok A.pdf	3Hzsp1nyLO+NTD9TtdU4A==
BA_A_P_N_010_1ste verdieping - blok A.pdf	Cxh66fe6qD4iWLFk86QJ/w==

BA_A_P_N_020_2e verdieping - blok A.pdf	zn8tjGMgjK/IOS3r//tzA==
BA_A_P_N_030_3e verdieping - blok A.pdf	pvJGrAJ6ye+n4GjT/gGllw==
BA_A_P_N_040_4e verdieping - blok A.pdf	gXcY3S0oY1nzXqKLe6lcbA==
BA_A_P_N_R_Dakenplan - blok A.pdf	H8wvwwHU+4lWuJu2R+A/Tw==
BA_A_P_N_XX_Distributielokaal Fluvius.pdf	AEJSR2A/allaAap39peOWQ==
BA_A_S_N_AA_Doorsnede AA - blok A.pdf	EnKdMh9f4+Bb2Wu4iqGQ2w==
BA_A_S_N_BB_Doorsnede BB - blok A.pdf	rupNM4el6e6UFsEkfnlMxQ==
BA_B_G_N_NE_Noordoostgevel - blok B.pdf	IgRlyve5/bQYnZwHTRNeZA==
BA_B_G_N_NW_Noordwestgevel - blok B.pdf	4r+GHzpi1jz4mzTgQ5w8yQ==
BA_B_G_N_SE_Zuidoostgevel - blok B.pdf	Ku9qArlcw3LA+x0JaFzEaQ==
BA_B_G_N_SW_Zuidwestgevel - blok B.pdf	41Xlgj/2W+R37JdE2Alx+g==
BA_B_P_N_000_Gelijkvloers - blok B.pdf	fmwQqFI46PtVolnknIJOIQ==
BA_B_P_N_010_1ste verdieping - blok B.pdf	8xpoVH9d0xoinxyFtxbqAA==
BA_B_P_N_020_2e verdieping - blok B.pdf	M1UHMUV9Z02sJIGTdLK4sw==
BA_B_P_N_030_3e verdieping - blok B.pdf	Hw9gcANSZigQdc/NAAjgKg==
BA_B_P_N_040_4e verdieping - blok B.pdf	pEjPsiifkBvXLGkNz4YOmg==
BA_B_P_N_R_Dakenplan - blok B.pdf	HbQyPmJaH13FZlaBy6ldnw==
BA_B_S_N_CC_Doorsnede CC - blok B.pdf	rmqW4xl6jePEwhjHoqfzmQ==

BA_B_S_N_DD_Doorsnede DD - blok B.pdf	ijxbw0DCVnsQxfeNK5kSnQ==
BA_C_G_N_NE_Noordoostgevel - blok C.pdf	BYJwt8xiZedfTFJQcv+s0g==
BA_C_G_N_NW_Noordwestgevel - blok C.pdf	lf2CQMmvk9ySHo+kM3pfLA==
BA_C_G_N_SE_Zuidoostgevel - blok C.pdf	E3KapXqO+SGvjyJ09vG79g==
BA_C_G_N_SW_Zuidwestgevel - blok C.pdf	1wDT2w6r7jDo6D4wN3E9PA==
BA_C_P_N_000_Gelijkvloers - blok C.pdf	UM9rGp7vTkT7ygvDv0cwow==
BA_C_P_N_010_1ste verdieping - blok C.pdf	k7R36GNzG1AuyzFfH4wfmA==
BA_C_P_N_020_2e verdieping - blok C.pdf	QFZxHuYSyQbJfrpbNAEOFg==
BA_C_P_N_030_3e verdieping - blok C.pdf	Qqs9v1TXQ8/TwjCpDfhlg==
BA_C_P_N_040_4e verdieping - blok C.pdf	ed1wB89ZBoxPcu7SN9qbDw==
BA_C_P_N_R_Dakenplan - blok C.pdf	rGoXG4PZeOWRITnLPpM9Sg==
BA_C_S_N_EE_Doorsnede EE - blok C.pdf	TK49Ye4iK8DBtxirJ3wUeQ==
BA_C_S_N_FF_Doorsnede FF - blok C.pdf	lhtH8KVOT4ygiC71E1gEHw==
BA_K_P_N_910_Ondergrondse parking.pdf	z4eZvwALjaeBdT388JV5UA==
BA_K_P_N_910_Riolerings- en regenwaterplan.pdf	0s7H4wOCKyRu56hvHRxDlg==