



---

**2026\_CBS\_05166 OMV\_2025146344 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een gemengd woon-/werkproject na het slopen van de bestaande constructies inclusief de noodzakelijke tijdelijke bemaling voor uitvoering van de werken en het exploiteren van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Herman Teirlinckstraat, 9041 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 Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

A.A.B.S. NV met als contactadres Schoonzichtstraat 33, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025146344) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 januari 2026.

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

- Onderwerp: het bouwen van een gemengd woon-/werkproject na het slopen van de bestaande constructies inclusief de noodzakelijke tijdelijke bemaling voor uitvoering van de werken en het exploiteren van warmtepompen

- Adres: Herman Teirlinckstraat 8, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie C nrs. 567Z, 567B2, 567C2, 567A2, 570A, 571A en 572\_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 juni 2026.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

De site is gelegen aan de Herman Teirlinckstraat te Oostakker ter hoogte van huisnummer 8. Het terrein bevindt zich in het hart van het grote bouwblok omgeven door de Herman Teirlinckstraat (oostzijde), Pijkestraat (zuid- en westzijde), Achtenkouterstraat (west) en Antwerpsesteenweg (N70) (noord).

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

De aanvraag betreft het bouwen van een gemengd woon-/werkproject (30 appartementen, 7 atelierwoningen, 7 schakelbare bedrijfsunits) na het slopen van de bestaande constructies (serre). Er wordt een ondergrondse bouwlaag voorzien en er worden enkele bomen geroid.

Er werd op 13 juni 2024 een verkaveling afgeleverd voor deze gronden. De aanvraag heeft betrekking op lot 1 en lot 2 van deze verkaveling.

Er wordt een gebouw met een breedte van 150 m voorzien. Hierin komen aan de rechterkant bedrijfsunits waarbij er ateliers op het gelijkvloers bevinden met erboven woningen. Aan de linkerkant komt een burgergerichte functies met erboven appartementen. Aan de achterkant van de bedrijfsunits bevindt zich de toegang voor de bedrijven. De woningen erboven krijgen een buitenruimte op het dak. Achter de buurtgerichte functie bevindt zich een collectieve tuin.

#### Lot 1a

Op het gelijkvloers bevinden zich de schakelbare bedrijfsunits. Deze ateliers beschikken over een aparte logistieke toegang vanaf de gedeelde ontsluitings-as langs de noordelijke perceelsgrens. Een grote poort achteraan faciliteert het laden en lossen binnen de dubbelhoge werkplaats. Vooraan steekt de bedrijfsunit door tot aan de centrale (publieke) hoofdas en krijgt hier over de hoogte van één klassieke bouwlaag een vitrine, kantoor, kleine toonzaal of vergaderplek. Tussen deze units schakelen de atelierwoningen per twee hun toegangstrap en gemeenschappelijke (afgesloten) fietsenstalling. Een portiek leidt naar de eerste bouwlaag en biedt vanaf hier toegang tot de eigenlijke woningen. De woningen worden casco opgeleverd en bieden steeds ruimte voor een aangename leefverdieping in aansluiting op de daktuin en de nodige oppervlakte om 3 slaapkamers te voorzien.

De bedrijfsruimtes beschikken over een dubbelhoge werkplaats. De atelierwoningen krijgen een private toegang op het eerste verdiep. Verder wordt er op het eerste verdiep de slaapkamers en de badkamer ingericht. Op het tweede verdiep wordt de keuken, eetkamer en leefkamer

ingericht. De leefkamer geeft uit op het ruim dakterras en daktuin dat bovenop de atelierruimtes wordt voorzien.

#### Lot 1b

Het gelijkvloers van lot 1b omvat centraal de buurtgerichte functie. Aan beide zijdes van de buurtfunctie wordt op het gelijkvloers verder de fietsenstalling voor de bewoners ondergebracht.

Tenslotte omvat het gelijkvloers ook alle circulatiekernen die naar de parkeergarage en bovenliggende woonunits leiden en eveneens de gelijkgrondse appartementen langs de westgevel ontsluiten.

Op het eerste en tweede verdiep bevinden zich de appartementen die boven de buurtgerichte functie zitten. De appartementen beschikken over een L-vormige leefruimte die georganiseerd wordt rondom een loggia. Een derde verdieping bevindt zich over een beperkt deel van het gebouw. Er worden op dit verdiep twee volumes voorzien (helemaal aan de westkant en centraal op het gebouw).

#### Lot 2

Dit is een lot voor een hoogspanningscabine. De cabine wordt geïntegreerd binnen het gebouw.

#### Gabarit

De bouwdiepte- en hoogte van het nieuwbouwwolume houdt zich strikt aan de contouren en voorschriften van het verkavelingsplan. Voor Lot 1a houdt dit in dat de bouwhoogte van 3 lagen gerespecteerd wordt. Dit geldt ook voor lot 1b, waar naast de basishoogte van 3 bouwlagen, nog over een beperkt en teruggetrokken deel een 4 de bouwlaag toegevoegd wordt.

Zoals hoger aangehaald wordt de lengte van het gebouw ingezet om een buffer te maken ten aanzien van de logistieke as van de groothandelssite.

Om deze manier kan besloten worden dat de impact op de eigenlijke ontwikkeling en op de ruimere buurt uiterst beperkt is. Meer nog, door het opwerpen van dit lang volume wordt een visuele en akoestische buffer bekomen wat de woonkwaliteit op en rond de site positief bevordert.

#### Ondergrondse laag

De ondergrondse parkeerlaag voor 89 plaatsen loopt overheen de loten (1a, 1b en lot 2). De parking wordt als één doorlopende strip opgevat, met gecombineerde in- en uitrit op het oostelijke uiteinde.

De parking beschikt over meerdere trapkernen die de aansluiting realiseren naar de boven- en overliggende woningen. Naast parkeerplaatsen omvat de ondergrondse bouwlaag nog individuele bergingen, technische ruimtes, de rook- en warmteafvoerinstallatie, regenwatertank en tellerlokalen.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten***

Er wordt een tijdelijke bemaling voor uitvoering van de werken en het exploiteren van warmtepompen aangevraagd.

#### Volgende rubrieken worden aangevraagd

Inrichtingsnummer 20260114-0065: site Herman Teirlinck Oostakker - Bemaling

**3.8.1°a**) | Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m<sup>3</sup> per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan:

-voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden

-voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden

vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit | Het lozen van bemalingswater met een geloosd debiet van maximaal 1114 m<sup>3</sup>/dag over maximaal 12 maanden, waarbij de concentratie voor de prioritair gevaarlijke stoffen = de toetsingswaarde en de overige gevaarlijke stoffen = 10 x de toetsingswaarde, inclusief waterzuivering indien noodzakelijk. | klasse 3 | Nieuw | 1114 m<sup>3</sup>/dag

**53.2.2°b**) | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m<sup>3</sup> en max. 180.000 m<sup>3</sup> en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld | Bemaling - site Herman Teirlinck Oostakker

Bemalingstermijn = 300 kalenderdagen

Max. dagdebiet = 1114 m<sup>3</sup>/dag | klasse 2 | Nieuw | 174880 m<sup>3</sup>

Inrichtingsnummer 20260318-0080: site Herman Teirlinck Oostakker

**16.3.2°a**) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | warmtepompen voor 37 residentiële woonegelegenheden, voor 7 KMO units en voor 3 inrichtingen met buurtondersteunende functie:

Totaal geïnstalleerde drijfkracht: 114 kW | klasse 3 | Nieuw | 114 kW

## **2. HISTORIEK**

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

### Omgevingsvergunningen

Op 13/06/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 17 loten bestemd voor een meergezinswoning, atelierwoningen, schakelwoningen, eengezinswoningen en de aanleg van wegenis en groen. (OMV\_2023109635 met internr. 2023 OO 539/00)

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 18/10/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een serre. (1972 OO 083)

\* Op 28/07/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1976 OO 096)

\* Op 28/07/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met afzonderlijke garage. (1976 OO 095)

\* Op 13/12/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met afzonderlijke garage. (1976 OO 149)

\* Op 02/06/1980 werd een weigering afgeleverd voor de uitbreiding van een eengezinswoning geïntegreerd in een serrencomplex. (KW G-36-80 (1980/080 SA))

\* Op 23/08/1982 werd een vergunning afgeleverd voor de aanbouw van een berg- en werkplaats bij een serrencomplex. (1982/990 (1982/083 SA))

\* Op 03/04/1986 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een serrencomplex. (1986/397 (1986/030 SA))

\* Op 17/03/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen en heroprichten van een serrencomplex. ((1988/012 SA) 1988/97)

\* Op 08/01/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een meergezinswoning met 12 woongelegenheden en de aanleg van een parkeerterrein voor 13 voertuigen. (2003/60196)

\* Op 26/02/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een meergezinswoning met 12 woongelegenheden. (2004/60019)

#### Verkavelingsvergunningen

\* Op 12/02/1975 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1975 SA 108/00)

\* Op 15/05/1975 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1975 SA 108/01)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **3.1. Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 20 mei 2026 onder ref. AD-26-430**

##### ***Drinkwater***

*Deze aanvraag betreft de nieuwbouw van een gemengd woon-/werkproject met 30 appartementen, 7 atelierwoningen, 7 schakelbare bedrijfsunits, gelijkvloerse ruimte voor dienstverlening, vrij beroep, kantoor of gemeenschapsvoorziening, hoogspanningscabine en ondergrondse parking.*

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

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*Om de loten op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:*

*Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Herman Teirlinckstraat tot in de volledige verkaveling.*

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

*Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:*

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

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

### **Riolering**

**HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER  
(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000 m<sup>2</sup>)**

*Bouwaanvraag is gelegen binnen de goedgekeurde verkavelingsaanvraag OV\_2023109635.*

### ZONERINGSPLAN

*Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:*

- *centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*
- *binnen de verkavelingsaanvraag wordt een gescheiden stelsel voorzien welke aansluit op de gemengde riolering in de Herman Teirlinckstraat*

### RIOLAANSLUITING

*De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be](http://www.farys.be).*

*Volgende is van toepassing:*

- *de nodige rioolaansluitingen worden voorzien tijdens de aanleg van de infrastructuur werken van de omgevingsaanleg*

### SEPTISCHE PUT

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

- [OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOLAANSLUITING](http://WWW.FARYS.BE/NL/RIOLAANSLUITING) 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](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).*

### ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

- *de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*

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

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

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

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

#### **PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:**

De aanvraag betreft een nieuwbouw van een gemengd woon-/werkproject met 30 appartementen, 7 atelierwoningen, 7 schakelbare bedrijfsunits, gelijkvloerse ruimte voor dienstverlening, vrij beroep, kantoor of gemeenschapsvoorziening, hoogspanningscabine en ondergrondse parking

De aanvraag is gesitueerd binnen de verkavelingsaanvraag voor lot 1 en lot 2.

De sloopwerken van de bestaande serre maakt ook deel uit van deze aanvraag.

#### **Rioleringsplan:**

Er wordt op dit perceel een ondergronds garage voorzien. Hierbij worden links op de ondergrondse garage appartementen voorzien met een totaal van 30 units (99 IE) en rechts worden 7 atelierwoningen voorzien (4 IE per unit).

#### **DWA-stelsel**

Bij de verkavelingsvergunning is gevraagd het rioleringsplan van het gebouw bij de bouwaanvraag te verduidelijken. Onderstaande opmerkingen zijn toen gemaakt

- Per unit wordt een septische put van 2000L voorzien. Voor de appartementen worden 2 septische putten van 15 000L voorzien.
- Het is onduidelijk hoeveel IE's per septische put. Bij de vergunningsaanvraag van dit gebouw zal dit nog verder moeten verduidelijkt worden.

In de huidige aanvraag is dit helaas niet verduidelijkt.

Voor de aansluiting van dit lot en de verschillende septische putten worden achteraan in het gemeenschappelijk deel een DWA-leiding voorzien met een helling van 5 mm/m. Dit lot sluit dan aan op het openbaar domein via de openbare parking, waarbij een extra leiding in de openbare parking is voorzien. Er dient steeds gravitair te worden aangesloten.

Gelieve de nodige maatregelen te nemen inzake private pompstation om geurhinder op openbaar domein te voorkomen.

#### **RWA-stelsel**

Bij de vergunningsaanvraag was voor de appartementen hemelwaterput van 150 000L voorzien. De aangesloten dakoppervlakte was toen niet vermeld. Bij de vergunningsaanvraag van het gebouw zou dit moeten verduidelijkt worden

We stellen vast dat totaal van de hemelwaterputten verminderd is en voorzien is in 2 clusters: nl cluster van 30 000L en een cluster van 45 000L.

Nog steeds wordt niet vermeld hoeveel dakoppervlakte is aangesloten op deze hemelwaterputten.

Graag verwijzen we naar hemelwaterformulier waar volgende wordt vermeld wat duidelijk op de plannen moet staan

HEMELWATER EN OPPERVLAKTEWATER

Verklaring

Ik onderschrijf onderstaande verklaring :

Ik bevestig dat ik de gewestelijke Hemelwaterverordening van 2023 zal naleven.  
Ik heb in het dossier en op de plannen, als ze van toepassing zijn, het volgende aangegeven :

- 1° de overdekte constructies en verhardingen waarbij het hemelwater dat erop valt op eigen terrein infiltreert;
- 2° de exacte plaatsing van de hemelwaterput en de inhoud ervan in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de hemelwaterput aangesloten worden in vierkante meter, de locatie en het niveau van de overloop alsook de aftappunten van het hemelwater;

Het herbruik van regenwater ontbreekt op de plannen

Voor de 7 atelierunits stellen we vast dat ook hier het volume van het hemelwater wordt geminimaliseerd tot volumes van nog 5 000L ipv voorzien 20 000L bij de verkavelingsvergunningsaanvraag

Opnieuw is het onduidelijk hoeveel dakoppervlakte van de totale dakoppervlakte zal aansluiten per put. Opnieuw wordt dit niet verduidelijkt zoals gevraagd bij de verkavelingsvergunning.

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi op het rioleringsplan:

- overstortpeil noodoverloop
- lengte van de wadi op bodemniveau
- breedte van de wadi op bodemniveau
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- oppervlakte van de wadi op bodempeil
- oppervlakte van de wadi op overstortniveau
- oppervlakte van de wadi op maaiveldpeilniveau

Graag verwijzen we naar hemelwaterformulier waar volgende wordt vermeld wat duidelijk op de plannen moet staan inzake de infiltratievoorziening:

HEMELWATER EN OPPERVLAKTEWATER

Verklaring

Ik onderschrijf onderstaande verklaring :

Ik bevestig dat ik de gewestelijke Hemelwaterverordening van 2023 zal naleven.  
Ik heb in het dossier en op de plannen, als ze van toepassing zijn, het volgende aangegeven :

- 1° de overdekte constructies en verhardingen waarbij het hemelwater dat erop valt op eigen terrein infiltreert;
- 2° de exacte plaatsing van de hemelwaterput en de inhoud ervan in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de hemelwaterput aangesloten worden in vierkante meter, de locatie en het niveau van de overloop alsook de aftappunten van het hemelwater;
- 3° de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden in vierkante meter en de locatie en het niveau van de overloop;

Helaas moet worden vastgesteld dat nieuwe alle gegevens worden vermeld

## **HYDRAULISCHE EVALUATIE**

### **RWA-stelsel**

#### **Bronmaatregelen:**

##### **Grondwatermetingen:**

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

*Er zijn geen grondwatertafelmetingen toegevoegd aan dossier*

*De maximale diepte van de infiltratievoorziening mag maximaal -0.50 m tov maaiveldpeil bedragen indien geen grondwatertafelmetingen ter beschikking zijn.*

*De infiltratievoorziening heeft een diepte van 0.60 m (7.80 mTAW– 7.20 mTAW)*

##### **Infiltratiemetingen**

*Er zijn geen infiltratiemetingen toegevoegd aan dossier.*

##### **Sirio-berekening**

*Enkel het formulier hemelwaterverordening is ingevuld op het omgevingsloket. Er is geen sirio-berekening van dossier*

*Op basis van dit ingevulde formulier is een infiltratievoorziening nodig van minimaal 68519.55L en een infiltratieoppervlakte van 166.108 m*

*Volgens het hemelwaterformulier wordt een infiltratievoorziening van 91 000l en een infiltratieoppervlakte van 231 m voorzien*

*Door het ontbreken van afmetingen op de plan en/of ontbreken van dwarsdoorsnede over de wadi is het onmogelijk na te zien of de getekende wadi op grondplan hieraan voldoet.*

## **BESLUIT ADVIES RIOLERING**

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

*Noot: het is jammer te moeten vaststellen dat opmerkingen welke gegevens worden in de verkavelingsvergunning niet worden verwerkt in bouw dossier*

*Noot: het is jammer dat de nodige gegevens zoals vermeldt op omgevingsloket, en waarbij men ondertekent dit wel te doen (zie printscreens), toch niet op de plannen worden vermeld.*

*Volgende voorwaarden zijn van toepassing*

- Volgens het hemelwaterformulier wordt een infiltratievoorziening van 91 000l en een infiltratieoppervlakte van 231 m voorzien. Dit dient dan ook zo uitgevoerd te worden. Door ontbreken van afmetingen op de plannen en het ontbreken van tekst cfr omgevingsloket, kan dit niet geverifieerd worden op de plannen*
- De rand van de wadi kan niet voorzien worden tot de grens openbaar/privaat. Er dient ruimte voorzien te worden op privaat domein om overloop van de wadi op privaat domein te voorzien*

- *In technisch dossier van de verkavelingsvergunning is gevraagd de RWA-aansluiting ergens anders te voorzien gezien de lange nodige huisaansluiting over 40 m naar de wadi, doorheen de groenzone*
- *Er is dd 21 mei 2026 nog geen goed gekeurd technisch dossier van de omgevingsaanleg.*
- *Gevraagd wordt de RWA-huisaansluiting aan te passen en zo kort mogelijk te voorzien naar de grote voorzien wadi. Het voorzien van extra wadi's in openbaar domein zijn geen goede oplossing om deze aansluiting te kunnen voorzien.*

**3.2. Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 11 mei 2026 onder ref. 5000127197**

*Onze offerte, kennisgeving en plan offerte in bijlage.*

**3.3. Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 15 april 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 Blarenberglaan 2C 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 bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

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

**3.4. Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 6 mei 2026 onder ref. 077330-001/PJ/2026:**

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

### **3.5. Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 27 mei 2026 onder ref. OVL-06135-A:**

#### Aanvraag

Het project omvat de bouw van een ondergrondse bouwlaag waarop een meergezinswoning zal opgetrokken worden op de site Herman Teirlinckstraat te Oostakker (Gent). Voor de aanleg van deze ondergrondse kelderconstructie is een tijdelijke bemaling vereist. Het aangevraagde een netto opgepompt volume bedraagt max. 174 880 m<sup>3</sup> en het dagdebiet bedraagt max. 1114 m<sup>3</sup>/dag. De ingeschatte duurtijd van de bealing bedraagt 300 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5,1 m-mv. Rubriek 53.2.2<sup>b</sup>) (klasse 2) is van toepassing.

#### Hydrogeologie

Er werden 7 elektrische sonderingen uitgevoerd en enkele ondiepe boringen.

Op basis hiervan wordt de ondergrond in de bemalingsnota ingeschat als grondlagen van Quartaire oorsprong tot op grote diepte onder maaiveld (>15 – 20 m-v). Deze grondlagen bestaan voornamelijk uit goed doorlatend, matig tot grof zand over het volledige pakket. We stellen (beperkt) lemige/kleiige stoorlaagjes vast op een diepte van 15 – 18 m onder maaiveld, echter voornamelijk nog zandhoudend.

Vanaf een diepte van ca. 20 – 21 m onder maaiveld bevinden zich mogelijks de Tertiaire lagen, afkomstig van de Formatie van Gentbrugge.

Er werden een viertal peilbuizen geplaatst die over een langere periode zijn opgemeten. In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1 m-mv.

#### Bemalingsconcept

In de bemalingsnota stelt men voor om te werken met filters met een aanzetdiepte van ca. 7 m-mv. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en grondwaterlichaam CVS\_0160\_GWL\_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

Om de invloed van de bemaling op de omgeving te beperken, wordt de bouwput beschoeid met een waterremmende wand tot 18 m-mv. Voor de waterremmende wand moet een hydraulische weerstand van 500 dagen gegarandeerd worden. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

De invloedstraal werd berekend (numeriek, MWell) en bedraagt ca. 175 m.

#### Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist. De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

Bij bemalingen die gelegen zijn op of nabij (20 m) een perceel dat een risicoground is, waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor een schadegeval gekend is, of waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone),

moet de kwaliteit van het bemalingswater geanalyseerd worden na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsfilters, of in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de aanleg van de bemaling (art. 5.53.6.1.6 van VLAREM II).

Het perceel waarop de bemaling plaatsvindt is zo een risicolocatie waardoor er een analyse moet gebeuren.

De te analyseren parameters voor bemalingen op of nabij een risicoground of een perceel waarvoor een decretaal bodemonderzoek of een schadegeval gekend is, zijn pH, geleidbaarheid, temperatuur, zware metalen, BTEX, minerale olie, VOCl's en vinylchloride.

De te analyseren parameters voor bemalingen waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone) zijn de verontreinigende stoffen waarvoor de gebruiksbeperkingen zijn afgekondigd.

#### Zettingen

De max. berekende absolute zetting ten gevolge van de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen ten gevolge van de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

#### Verdroging

De geplande bemalingen zijn niet gelegen in een beschermingszone rond een drinkwaterwinning, noch in de nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied.

#### Bemalingscascade

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

- *Stap 1: het beperken van het onttrokken volume bemalingswater door infiltratie/retour. Indien dit niet mogelijk is, moet dit gemotiveerd worden.*
- *Stap 2: het gedeelte van het bemalingswater dat niet terug in de grond gebracht wordt, mag nuttig gebruikt worden indien de bemaling niet gelegen is op of nabij (20 m) een perceel dat een risicoground is, waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor een schadegeval gekend is, of waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater.*
- *Stap 3: voor het eventuele overige deel van het bemalingswater moet onderzocht worden of er kan geloosd worden in oppervlaktewater of de RWA.*
- *Stap 4: lozing in de riolering (gemengd stelsel of DWA) moet vermeden worden en is niet toegestaan indien een RWA of oppervlaktewater bereikbaar is binnen een afstand van 200 m overheen openbaar domein.*

*In de bemalingsnota wordt gesteld dat het bemalingswater, indien de kwaliteit het toe laat, maximaal zal geïnfilteerd worden. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.*

*Het bemalingswater dat niet terug in de ondergrond kan gebracht worden zal worden geloosd op de RWA. Er wordt een lozingsrubriek (rubriek 3.8.1a, klasse 3) aangevraagd. De entiteit van VMM bevoegd voor grondwateradvisering doet hier geen uitspraak over.*

#### Termijn

*De bemaling wordt aangevraagd voor onbepaalde duur en de ingeschatte duurtijd bedraagt 300 dagen. De geldigheidsduur van de omgevingsvergunning voor de inrichtingen of de activiteiten, vermeld in indelingsrubriek 53.2, is maximaal 5 jaar (Art. 53/1 van het Omgevingsvergunningsbesluit). Vergunningen voor rubriek 53.2 voor onbepaalde duur zijn bijgevolg niet mogelijk. VMM stelt een termijn voor van 1 jaar voor vanaf de start van de werken.*

### Advies

Gelet op het voorgaande wordt een deels gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2°b)) voor een termijn van 1 jaar vanaf de start van de werken en een debiet van max. 1114 m<sup>3</sup>/dag en een max. netto te onttrekken volume 174 880 m<sup>3</sup> uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en het grondwaterlichaam CVS\_0160\_GWL\_1 en een verlaging tot max. 5,1 m-mv voor een project gelegen aan de Herman Teirlinckstraat 10 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 18 m onder maaiveld. Een hydraulische weerstand van min. 500 dagen moet gegarandeerd worden.
- Het bemalingswater moet, indien de kwaliteit voldoet aan het kwaliteitskader voor infiltratie van bemalingswater (art. 5.53.6.1.3§2 van VLAREM II) of evt. vergunde afwijkingen hierop, maximaal geïnfilterd worden in (een) evt. nog aan te leggen (tijdelijke) infiltratievoorziening(en) en/of retourputten.

### **3.6. Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 27 mei 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 telecommunicaatinfrastructuur 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](mailto:werven.a12@proximus.com)
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via [www.proximus.be/afbraak](http://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

Geen tijdig advies van **Adviesverleners voor Ivago**. De adviesvraag is verstuurd op 14 april 2026. Op 28 mei 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

## **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 1: Stedelijk woongebied (uit: Verordenend grafisch plan 6 ; Deelproject Achtendries 1 (1H)).

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ANTWERPSESTEENWEG - ORCHIDEESTRAAT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 26 juni 2018). De locatie is volgens dit RUP gelegen in projectzone.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestelijk en het gemeentelijk RUP.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. OMV\_2023109635 met internr. 2023 OO 539/00 van 13 juni 2024).

De aanvraag is in overeenstemming met deze verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

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

De aanvraag is conform het algemeen bouwreglement.

##### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

##### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De woningen mogen pas in gebruik worden genomen zodra de omliggende wegen inclusief het rioleringsstelsel volledig afgewerkt is en functioneert.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel onbebouwd.

## **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

### **Droogte**

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

Men voorziet de plaatsing van een hemelwaterput met een totale inhoud van 110.000 liter. Dit volstaat om te voldoen aan de gewestelijke verordening (minimum 104.073 l). Daarnaast wordt een infiltratievoorziening aangelegd met een oppervlakte van 231 m<sup>2</sup> en een inhoud van 91.000 l.

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

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

### **Waterkwaliteit**

De grondwaterwinning is een ingedeelde activiteit. De impact van de grondwaterwinning wordt besproken onder de milieuhygiënische aspecten. De grondwaterwinning moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

## **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

### **Bomen**

De openbare groenzones (en randvoorwaarden) zijn geregeld via de goedgekeurde verkaveling. Er worden een 6-tal hoogstammige bomen verwijderd, noodzakelijk om de werken uit te voeren (afbraak serre). Er worden voldoende nieuwe bomen in het project aangeplant (zowel privaat als op het toekomstig openbaar domein). Gezien de bemaling wordt uitgevoerd door middel van een gesloten bouwput, zal de impact op de te behouden bomen ook minimaal zijn (30 cm grondwaterdaling). We vragen enkel om de bomen fysiek te beschermen tijdens de volledige werfduur, minstens door middel van een gesloten hekwerk van minstens 2 m hoogt, geplaatst op minstens 2 meter afstand van de stam van de te behouden bomen.

#### Stikstofdecreet

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Er kan dus met zekerheid gesteld worden dat er geen onherstelbare schade toegebracht zal worden aan

VEN-gebieden, er moet dus geen verscherpte natuurtoets worden opgesteld.

#### Bemaling

De invloed van de bemaling op natuur wordt beperkt door de hoeveelheid opgepompt grondwater te beperken door het plaatsen van waterkerende wanden, te werken met peilsturing en door te infiltreren. Dit wordt ook verder besproken.

Het bemalingswater wordt geïnfiltreerd en geloosd in de RWA.

Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlaktewater staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

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

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

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b), 10.n) en 10.n)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

### **8. BEKENDMAKING**

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

## 9. OMGEVINGSTOETS

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

#### Team stadsbouwmeester

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op verkavelingsniveau op 14 oktober 2021, en voor het bouwproject op 23 oktober 2025. Nadien was er verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester.

Aanleiding van dit project is een gemengde ontwikkeling achter de site Brico/Mediamarkt aan de Antwerpsesteenweg. De site maakt deel uit van een groter masterplan rondom de Mediamarktsite.

In de verkaveling wordt een bijzonder samengestelde mix van rijwoningen, een hofblok en een reeks woningen verweven met buurtondersteunende functies en bedrijvigheid gerealiseerd. Het voorliggende bouwproject betreft een gemengd project met bijzondere typologieën voor wonen, werken en een buurtondersteunende functie.

#### *conclusie*

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. De stedenbouwkundige inpassing werd reeds bepaald door de verkaveling. Het architecturaal ontwerp maakt de intenties van het plan zowel waar op planvorming en relaties met de omgeving als in de uitwerking van het architecturale beeld. Er wordt een erg verzorgd en gedetailleerd geheel voorgesteld, door de verschaling en ritmering. De uitwerking van de volumes maakt het programma en herkenbaar. Er wordt gezocht naar goede relaties met de buitenruimte zodat ontmoeting en gebruik van deze ruimte op kwalitatieve manier gebeurt.

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.

#### Functionele inpasbaarheid

Het project voorziet een combinatie van wonen, werken en buurtondersteunende functies, conform de doelstellingen van het gewestelijk RUP dat een gemengde ontwikkeling nastreeft als overgang tussen grootschalige handel ten noorden van het projectgebied en het residentieel wonen dat zich vooral ten zuiden van het projectgebied situeert.

De aanvraag is functioneel verenigbaar met zowel de onmiddellijke omgeving als de ruimere ruimtelijke context.

#### Ruimtegebruik en schaal

Het project realiseert een compacte en efficiënte invulling van het terrein met bundeling van functies binnen een gebouvvolume en het voorzien van een ondergrondse parking. Hiermee wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik.

Het aantal woonentiteiten voor blok 1b en het aantal atelierwoningen voor blok 1a werden vastgelegd in de verkaveling. De aanvraag voldoet hieraan.

Het project introduceert een langgerekt bouvvolume van hoofdzakelijk drie bouwlagen met aan de westzijde en centraal een vierde bouwlaag. Deze volumetrie fungeert als overgang en buffer

tussen de grootschalige handelsactiviteiten en de kleinschaligere woonomgeving. Hoewel de schaal en lengte van het volume aanzienlijk zijn, wordt deze visueel verzacht door ritmering, segmentering en architecturale uitwerking. Ook de bouwhoogtes werden vastgelegd in de recente verkaveling. Men voldoet hieraan.

De gekozen materialisatie (baksteen, hout) en de architecturale uitwerking zorgen voor een kwalitatieve en duurzame uitstraling die aansluit bij de omgeving.

#### Woonkwaliteit

De voorziene woonentiteiten beschikken over voldoende oppervlakte, kwalitatieve buitenruimtes en goede lichtinval. De mix van typologieën draagt bij tot een gevarieerd woonaanbod.

#### Mobiliteit

##### *Aantal parkeerplaatsen*

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeerverlast 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.

#### FIETS - BEWONERS

In lot 1a worden 7 casco-wooneenheden voorzien van 2 of 3 slaapkamers. Rekening houdende met de invulling van 3 slaapkamers per unit eisen de parkeerrichtlijnen voor de bewoners van deze 7 atelierwoningen 25 gewone fietsparkeerplaatsen en 3 plaatsen voor buitenmaatse fietsen.

Men voorziet 28 gewone fietsparkeerplaatsen. Er worden geen buitenmaatse fietsen voorzien. Gelet op het beperkte aantal benodigde plaatsen van 3 buitenmaatse fietsen die niet gelijk kunnen verdeeld worden over 7 units is het aanvaardbaar dat deze niet voorzien worden. Er worden voldoende gewone parkeerplaatsen voorzien.

In lot 1b worden er 30 parkappartementen voorzien (11x 3 SLK, 12x 2 SLK & 7x 1 SLK). De fietsparkeerrichtlijnen vragen 94 bewoners-fietsparkeerplaatsen, waarvan 9 voor buitenmaatse fietsen. De plannen voldoen niet. Er worden 6 plaatsen voor gewone fietsen te weinig gerealiseerd. Dit kan opgelost worden, zonder dat de plannen moeten veranderen. Er kunnen in fietsenberging A of B enkele dubbellaagse fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden om dit op te lossen.

Conclusie: de plannen voldoen niet, maar de aanpassingen kunnen opgevangen worden.

#### FIETS - BEDRIJFSGEDEELTE

De 7 ateliers hebben samen een oppervlakte van 1241.7 m<sup>2</sup>. De aanvrager werkt voor autoparkeren met een arbeidsintensief karakter en voor fietsen met een arbeidsextensief karakter. Wij houden rekening met het arbeidsintensief karakter. Dit zorgt voor een vraag van 15 fietsparkeerplaatsen voor werknemers en 1 voor bezoekers. Er worden per atelier 2 fietsparkeerplaatsen binnen de werkruimte gerealiseerd. Er is dus 1 fietsparkeerplaats te weinig. Dit is geen breekpunt aangezien een extra eigen parkeernood opgevangen binnen de unit(s) zelf

kan worden. Dit zorgt dat werknemers hun fiets overdekt én op eigen terrein opvangen. Wat een veiliger alternatief is. Ook buitenmaatse fietsen van deze werknemers kunnen probleemloos opgevangen worden.

Conclusie: akkoord om 7x2 fietsparkeerplaatsen voor werknemers te voorzien i.p.v. 15

#### FIETS - BUURTGERICHTE FUNCTIE

513,5 m<sup>2</sup> buurtgerichte functie in de witte zone vraagt minimaal 8 fietsparkeerplaatsen voor personeel, rekening houdend met de commerciële dienstverlening. De plannen voldoen, want er worden ter hoogte van de ingangen zones 3x4 fietsparkeerplaatsen voorzien. Het is echter zo dat deze een publiek karakter kennen. De plaatsen voor de werknemers worden best gebundeld en gereserveerd. Dit betekent dat er ter hoogte één van de ingangen 4 plaatsen 'overblijven' voor bezoekers.

#### FIETS - BEZOEKERS

De benodigde fietsparkeercapaciteit werd door de aanvrager foutief berekend, maar dat biedt kansen in het volledige fietsparkeerverhaal. De nood voor lot 1a is 1,4 bezoekersfietsplaatsen voor de woningen en 1 voor de bezoekers van de atelierruimtes. Voor de 30 wooneenheden moeten 6 bezoekersfietsparkeerplaatsen voorzien worden. Voor het bedrijfsgedeelte 1 en voor de buurtgerichte functie (commerciële dienstverlening) minimaal 2.

De plannen voldoen. Lot 1a realiseert 3x3 publiek toegankelijke fietsparkeerplaatsen. Bij lot 1b is er een 'overschot' van 1x4 fietsparkeerplaatsen (als er 8 plaatsen voor personeel gereserveerd worden). Door het kleine overaanbod van lot 1a kan een extra drukte in vraag door lot 1b opgevangen worden. Dubbel gebruik is zeker ook mogelijk.

#### AUTO

Voor de 37 wooneenheden zijn er minimum 30 en maximaal 74 autoparkeerplaatsen voor bewoners nodig. Voor bezoekers moeten 8 tot 19 parkeerplaatsen voorzien worden. Het toekomstig programma van loten 3 tot en met 19 vragen minimaal 24 en maximaal 60 plaatsen voor bewoners. Voor bezoekers is dat 6.8 tot 45.5.

Het bedrijfsgedeelte van de atelierruimtes vragen minimaal 12 tot maximaal 22 parkeerplaatsen voor werknemers. Voor bezoekers moet er 1 parkeerplaats voorzien worden. De buurtgerichte functie heeft nood aan 10 tot 16 autoparkeerplaatsen voor werknemers en 3 tot 4 plaatsen voor bezoekers.

De plannen voldoen.

- De ondergrondse ruimte biedt plaats aan 70 parkeerplaatsen voor bewoners, 13 parkeerplaatsen voor werknemers van de buurtgerichte functie en 6 extra bezoekersparkeerplaatsen.
- Er wordt een bovengrondse parkeercluster voorzien van 16 parkeerplaatsen. 2 daarvan zijn voorzien voor mindervalide personen. Dit biedt dus plaats aan 10 bezoekers van de wooneenheden, 3 voor de bedrijfsunits en 3 voor de buurtgerichte functies.
- Elke bedrijfsunit krijgt – aan de kant van de logistieke ontsluiting – 2 aparte autoparkeerplaatsen voor werknemers.

Met betrekking tot de auto-parkeercapaciteit zijn twee cruciale opmerkingen te maken:

1. De bezoekersplaatsen mogen niet individueel worden verkocht. Op die manier blijven ze dienstdoen als bezoekersplaats.
2. De parkeergarage voorziet in het autoparkeeraanbod voor de volledige ontwikkeling. Hierdoor ontstaat een tijdelijk overaanbod op vlak van autoparkeren. Er wordt geadviseerd in de 1<sup>e</sup> fase van het project het aanbod te beperken volgens de feitelijke parkeernood, om problemen met correct gebruik in de toekomst te vermijden.

## LOGISTIEK

Elke bedrijfsunit beschikt over een eigen oprit, waardoor geen andere nood aan parkeercapaciteit voor logistieke voertuigen nodig is.

### *Uitvoering fietsparkeerplaatsen*

De fietsenbergingen worden op het gelijkvloers georganiseerd en sluiten direct aan op de verkeersvrije hoofdas. De plannen voldoen op vlak van maatvoering. Er wordt voor de gewone fietsen een zone van 2 meter op 50 cm voorzien en voor de buitenmaatse fietsen is dat 2,5 op 1 meter. Het gangpad is overal 2 meter. Er wordt niet specifiek ingegaan op het type fietsenstalling, maar doordat er rekening gehouden wordt met de maatvoering volgens de parkeerrichtlijnen verwachten we geen problemen.

De fietsparkeerplaatsen worden verspreid over de site en zijn gericht op de eindgebruikers. Om het comfort te verhogen wordt gewezen op volgende aandachtspunten:

- Lot 1a – bedrijfsunits:  
Binnen de werkplaatsen wordt telkens ruimte voorzien voor 2 fietsen. Als één van deze fietsen een buitenmaatse fiets wordt, kan dit probleemloos opgevangen worden, binnen de ruimtes zelf. Dit is ook het geval als er extra personeel met de fiets komt.
- Lot 1b – parkappartementen:  
Er worden twee fietsenbergingen ingericht. De ruimte die grenst aan lot 1a biedt plaats aan 49 gewone en 5 buitenmaatse fietsen. Deze ruimte heeft een complexere vormgeving. Indien mogelijk wordt geadviseerd de ruimte te reorganiseren zodat de 5 buitenmaatse fietsen minder complexe manoeuvres moeten uitvoeren.
- Lot 1b – buurtgerichte functie  
Het personeel heeft nood aan 8 voorbehouden plaatsen. Deze worden best duidelijk aangeduid.
- Algemeen:  
Om het comfort van de fietsende bewoners extra te vergroten wordt gevraagd ook in te zetten op de elektrificatie. Er wordt specifiek gevraagd dat er oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden, in de bewoners-fietsenbergingen.

Het dossier gaat niet in op welke manier de fietsenbergingen verlicht worden. We wijzen graag op de positieve impact op fietsgebruik als een fietsenberging degelijke verlichting krijgt. De buitenmaatse fietsen van de bewoners worden gemengd met de reguliere fietsen. Het is altijd een meerwaarde dat die zones duidelijk in beeld worden gebracht, zodat ze feitelijk door buitenmaatse fietsen gebruikt kunnen worden. Dit kan gerealiseerd worden door een markering te voorzien op de grond of een 'voorbehouden voor buitenmaatse fietsen' bordje te voorzien. Er worden geen buitenmaatse fietsen voor bezoekers voorzien. Dit is geen breekpunt.

Het dossier meldt ook hoe de fietsvraag voor de andere loten zal opgevangen worden. Loten 3 tot 10 worden gebundeld en overdekt opgesteld op lot 3. Voor loten 11 t.e.m. 20 wordt dit per woning/lot opgenomen. Dit wordt voorlopig positief beoordeeld.

#### *Uitvoering autoparkeerplaatsen*

De maatvoering van de bezoekers-parkeerplaatsen op openbaar domein maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag.

De overige parkeerplaatsen die in deze omgevingsvergunning gerealiseerd worden, worden gunstig geadviseerd. De 14 parkeerplaatsen voor werknemers van de ateliers en de 89 ondergrondse parkeerplaatsen zijn voldoende groot ingericht.

In de ondergrondse garage worden 7 parkeerplaatsen voor mindervaliden voorzien op 89 parkeerplaatsen. Bovengronds worden dat er 2 op 16. Hierdoor lijkt voldaan te worden aan de Vlaamse regelgeving.

Het dossier gaat niet in op laadpunten voor elektrische voertuigen. Er wordt geadviseerd rekening te houden met de elektrificatie van het wagenpark en dus over de volledige site voldoende voorzieningen te treffen.

#### *Verkeersgeneratie*

De verkeersgeneratie van het project wordt besproken door de aanvrager en wordt gebruikt voor de berekeningen in de stikstofnota. Algemeen wordt gesteld dat de ontwikkeling van deze site goed wordt ingeschat en geen onoverkomelijke effecten op het verkeerssysteem zal genereren.

#### *Programma buurtgerichte functie*

De invulling van de buurtgerichte functie is nog ongekend. Er werd gerekend met de parkeerrichtlijnen van commerciële dienstverlening. Om de hinder op het openbaar domein te beperken vragen we expliciet dat het 'lokaal karakter' van de functie bewaakt wordt, binnen de stedenbouwkundige verwerking. Een detailhandel in deze ruimte brengen zal onvoldoende fiets- en autoparkeerplaatsen voor bezoekers realiseren. Als er een kantoor in deze ruimte zou worden toegestaan, zijn er te weinig autoparkeerplaatsen voor werknemers, waardoor we een parkeerprobleem zullen creëren.

Hoe beter de functie op een lokaal karakter kent, hoe lager de impact op het verkeerssysteem.

#### *Aansluiting op openbaar domein*

Het nieuw openbaar domein en de aansluiting op het openbaar domein werd beoordeeld via omgevingsvergunning 2023109635. Het technisch dossier om dit te realiseren werd opgestart in najaar 2025. Het wordt cruciaal dat dit gerealiseerd is wanneer de functies van deze ontwikkeling in gebruik worden genomen. Anders zijn deze onbereikbaar en/of toegankelijk.

De regeling rond toegang van het autovrij karrespoor voor bvb. verhuisbewegingen maakt onderdeel uit van het technisch dossier en wordt hierdoor niet verder gedetailleerd besproken.

#### *Logistiek verkeer*

Voor elke ontwikkeling in de stad is het uitgangspunt dat logistieke ruimte wordt voorzien op eigen terrein. In dit plan wordt dit positief beoordeeld. Laden en lossen wordt geregeld via een

eigen oprit, dat ontsloten wordt via de bestaande logistieke aansluiting. Dit biedt voldoende ruimte en laat verschillende manoeuvres op het gelijktijdig moment toe, zonder hinder op het openbaar domein te veroorzaken. Het is een extra meerwaarde dat dit verkeer gescheiden wordt van het autoluw binnengebied.

#### *Werfverkeer*

Om moeilijkheden met het werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met stad Gent. Door de nabijheid van de N70 en afrit 3 van de R4 wordt geadviseerd AWW mee te nemen in dit proces. Dit agentschap is beheerder van deze wegen.

Gunstig advies mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

#### *Bemaling(Inrichtingsnummer 20260114-0065)*

##### **Algemeen**

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlare II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2026).

##### **Bodem en grondwater**

###### *Geplande toestand*

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 5,10 m onder het maaiveld. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 1114 m<sup>3</sup>/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 300 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag deels geïnfiltreerd en deels geloosd in RWA.

###### *Hydrogeologie*

Er werden 7 elektrische sonderingen uitgevoerd en enkele ondiepe boringen.

Op basis hiervan wordt de ondergrond in de bemalingsnota ingeschat als grondlagen van Quartaire oorsprong tot op grote diepte onder maaiveld (>15 – 20 m-mv). Deze grondlagen bestaan voornamelijk uit goed doorlatend, matig tot grof zand over het volledige pakket. We stellen (beperkt) lemige/kleiige stoorlaagjes vast op een diepte van 15 – 18 m onder maaiveld, echter voornamelijk nog zandhoudend.

Vanaf een diepte van ca. 20 – 21 m onder maaiveld bevinden zich mogelijks de Tertiaire lagen, afkomstig van de Formatie van Gentbrugge.

Er werden een viertal peilbuizen geplaatst die over een langere periode zijn opgemeten. In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1 m-mv.

###### *Bemalingsconcept*

In de bemalingsnota stelt men voor om te werken met filters met een aanzetdiepte van ca. 7 m-mv. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en grondwaterlichaam CVS\_0160\_GWL\_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

Om de invloed van de bemaling op de omgeving te beperken, wordt de bouwput beschoeid met een waterremmende wand tot 18 m-mv. Voor de waterremmende wand moet een hydraulische weerstand van 500 dagen gegarandeerd worden. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

De invloedstraal werd berekend (numeriek, MWell) en bedraagt ca. 175 m.

*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.

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.

In de bemalingsnota wordt gesteld dat het bemalingswater, indien de kwaliteit het toe laat, maximaal zal geïnfiltreerd worden. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Het bemalingswater dat niet terug in de ondergrond kan gebracht worden zal worden geloosd op de RWA. Er wordt een lozingsrubriek (rubriek 3.8.1a, klasse 3) aangevraagd.

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

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

#### *Wateroverlast*

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

#### *Bodem/grondwaterverontreiniging*

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

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft.

Aangezien de bemaling zich geheel of gedeeltelijk bevindt binnen een zone, inclusief een straal van 20 meter errond, die potentieel verontreinigd is, moet het bemalingswater worden bemonsterd en geanalyseerd overeenkomstig artikel 5.53.6.1.6 van Vlarem II. De bemaling mag pas opgestart worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm.

De te analyseren parameters voor bemalingen op of nabij een risicoground of een perceel waarvoor een decretaal bodemonderzoek of een schadegeval gekend is, zijn pH, geleidbaarheid, temperatuur, zware metalen, BTEX, minerale olie, VOCl's en vinylchloride.

De te analyseren parameters voor bemalingen waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone) zijn de verontreinigende stoffen waarvoor de gebruiksbependingen zijn afgekondigd.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via [toezicht@stad.gent](mailto:toezicht@stad.gent), met vermelding van het dossiernummer.

#### *Zettingen*

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

De max. berekende absolute zetting ten gevolge van de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen ten gevolge van de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

#### **Lozen bemalingswater**

In het dossier wordt rubriek 3.8.1°a) (klasse 3) aangevraagd voor het lozen van bemalingswater, met een geloosd debiet van max. 2500 m<sup>3</sup> per dag, afkomstig van een bemaling met een duur van max. 12 maanden.

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

#### **Geluid**

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**

Aangezien er met een gesloten bouwput gewerkt wordt, wordt geen impact verwacht.

#### *Warmtepompen (Inrichtingsnummer 20260318-0080)*

Er worden warmtepompen geplaatst voor 37 residentiële woonegelegenheden, voor 7 KMO units en voor 3 inrichtingen met buurtondersteunende functie met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 114 kW.

#### **Geluid**

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- \* Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
  - \* Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
  - \* 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 opmerking.

#### **Lucht**

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

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

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

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

## 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:

voor Inrichtingsnummer 20260114-0065

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m <sup>3</sup> per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit   Het lozen van bemalingswater met een geloosd debiet van maximaal 1114 m <sup>3</sup> /dag over maximaal 12 maanden, waarbij de concentratie voor de prioritair gevaarlijke stoffen = de toetsingswaarde en de overige gevaarlijke stoffen = 10 x de toetsingswaarde, inclusief waterzuivering indien noodzakelijk.   <b>Nieuw</b>	1114 m <sup>3</sup> /dag
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m <sup>3</sup> en max. 180.000 m <sup>3</sup> en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld   Bemaling - site Herman Teirlinck Oostakker Bemalingstermijn = 300 kalenderdagen Max. dagdebiet = 1114 m <sup>3</sup> /dag   <b>Nieuw</b>	174880 m <sup>3</sup>

voor inrichtingsnummer (Inrichtingsnummer 20260318-0080)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   warmtepompen voor 37 residentiële woongelegenheden, voor 7 KMO units en voor 3 inrichtingen met buurtondersteunende functie:  Totaal geïnstalleerde drijfkracht: 114 kW   <b>Nieuw</b>	114 kW

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2025146344 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gemengd woon-/werkproject na het slopen van de bestaande constructies inclusief de noodzakelijke tijdelijke bemaling voor uitvoering van de werken en het exploiteren van warmtepompen aan A.A.B.S. nv (O.N.:0428843433) gelegen te Herman Teirlinckstraat 8, 9041 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 Site Herman Teirlinck Oostakker - Bemaling en Site Herman Teirlinck Oostakker met inrichtingsnummer 20260114-0065 en 20260318-0080 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld voor Inrichtingsnummer 20260114-0065:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m <sup>3</sup> per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit   Het lozen van bemalingswater met een geloosd debiet van maximaal 1114 m <sup>3</sup> /dag over maximaal 12 maanden, waarbij de concentratie voor de prioritair gevaarlijke stoffen = de toetsingswaarde en de overige	1114 m <sup>3</sup> /dag

	gevaarlijke stoffen = 10 x de toetsingswaarde, inclusief waterzuivering indien noodzakelijk.   <b>Nieuw</b>	
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m <sup>3</sup> en max. 180.000 m <sup>3</sup> en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld   Bemaling - site Herman Teirlinck Oostakker Bemalingstermijn = 300 kalenderdagen Max. dagdebiet = 1114 m <sup>3</sup> /dag   <b>Nieuw</b>	174880 m <sup>3</sup>

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld voor Inrichtingsnummer 20260318-0080

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   warmtepompen voor 37 residentiële woongelegenheden, voor 7 KMO units en voor 3 inrichtingen met buurtondersteunende functie: Totaal geïnstalleerde drijfkracht: 114 kW   Nieuw	114 kW

## Artikel 2:

### TERMIJN

De gevraagde vergunning voor de bemaling (Inrichtingsnummer 20260114-0065) 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 en de warmtepompen (Inrichtingsnummer 20260318-0080) kan verleend worden voor onbepaalde duur.

## Artikel 3:

### Legt volgende voorwaarden op:

### **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:**

#### Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 06/05/2026, met kenmerk 077330-001/PJ/2026) moeten strikt nageleefd worden
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 11/05/2026, met kenmerk 5000127197) moeten strikt nageleefd worden
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 20/05/2026, met kenmerk AD-26-430) moeten strikt nageleefd worden

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de VMM – afdeling operationeel waterbeheer (advies van 27/05/2026, met kenmerk OVL-06135-A) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 27/05/2026) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 15/04/2026) moeten strikt nageleefd worden.

### Bomen

De te behouden berken worden fysisch beschermd tijdens de volledige werfduur, minstens door middel van een gesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte, geplaatst op minstens 2 meter afstand van de stam van de te behouden bomen.

### Mobiliteit

Het fietsparkeren dient te worden aangepast, zodat voldaan wordt aan de parkeerrichtlijnen.

> Lot 1b: Er moeten 6 fietsparkeerplaatsen voor gewone fietsen van bewoners extra gerealiseerd worden. Dit kan bvb. via een dubbellaags systeem.

De omgevingsvergunningen voor de andere ontwikkelingen op deze site (loten 3-19) dienen ook te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent.

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

Het inplantingsplan komt niet overeen met de laatste goedgekeurde versie van het technisch dossier. De voorwaarden uit het technisch dossier dienen gevolgd te worden. De brandweersimulaties bijvoorbeeld komen niet overeen met de laatste versie en dienen nog aangepast te worden.

### Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

**Privéwaterafvoer:**

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- \* enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- \* van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = 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](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). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

### Openbaar domein

**Opbouw:**

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

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

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

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

**BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:**

1. De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 18 m onder maaiveld. Een hydraulische weerstand van min. 500 dagen moet gegarandeerd worden.
2. Het bemalingswater moet, indien de kwaliteit voldoet aan het kwaliteitskader voor infiltratie van bemalingswater (art. 5.53.6.1.3§2 van VLAREM II) maximaal geïnfiltreerd worden in (een) evt. nog aan te leggen (tijdelijke) infiltratievoorziening(en) en/of retourputten.
3. De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling).
4. De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.
5. De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via [toezicht@stad.gent](mailto:toezicht@stad.gent), met vermelding van het dossiernummer.
6. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

**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 Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

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

**Artikel 4:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

Huisnummering

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

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

#### Mobiliteit

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

- De 8 fietsparkeerplaatsen voor werknemers van de buurtgerichte functies wordt best voorbehouden en gebundeld in 2 van de 3 beschikbare clusters.
- Er worden best enkele oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien in de fietsenbergingen voor de bewoners.
- De fietsenbergingen moeten goed verlicht worden.
- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten duidelijk te onderscheiden zijn van de zones voor reguliere fietsen.

#### Autoparkeren

- Deze omgevingsvergunning realiseert een ondergrondse parkeergarage dat de capaciteit voor de verdere ontwikkeling van de site meeneemt. Er wordt een tijdelijk overaanbod op vlak van auto-parkeercapaciteit gerealiseerd.
- Er wordt geadviseerd voldoende laadfaciliteiten voor elektrische voertuigen te voorzien.

#### Programma buurtgerichte functie

De invulling van de buurtgerichte functie is nog ongekend. Er werd gerekend met de parkeerrichtlijnen van commerciële dienstverlening. Om de hinder op het openbaar domein te beperken vragen we expliciet dat het 'lokaal karakter' van de functie bewaakt wordt.

#### Wurfverkeer

Om moeilijkheden met het werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met stad Gent. Door de nabijheid van de N70 en afrit 3 van de R4 wordt geadviseerd AWV mee te nemen in dit proces. Dit agentschap is beheerder van deze wegen.

#### Openbaar domein

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

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

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

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, 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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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

#### Bemaling (Inrichtingsnummer 20260114-0065)

##### Webapplicatie DOV

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

1. het merk en serienummer;

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

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>."

##### Peilsturing

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

##### Kwaliteit bemalingswater

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

##### Zettingen

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

#### Warmtepompen (Inrichtingsnummer 20260318-0080)

##### Geluid

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- \* Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
  - \* Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
  - \* 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>).

##### Lucht

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

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

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

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:  
1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;  
2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;  
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;  
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:  
1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;  
2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de 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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij

de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026\_CBS\_05166 - OMV\_2025146344 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een gemengd woon-/werkproject na het slopen van de bestaande constructies inclusief de noodzakelijke tijdelijke bemaling voor uitvoering van de werken en het exploiteren van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Herman Teirlinckstraat, 9041 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025146344**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_HTO_P_N_3.pdf	mUH5fotA8LXAY+5Lna/jsQ==
BA_HTO_G_N_1.pdf	bRDOK2adgutclj7qSE/5KA==
BA_HTO_G_N_2.pdf	zGxVYDK8ndAQigqxRe90hw==
BA_HTO_G_N_3.pdf	/2HhUdfAZcjZcmn9jl5+uw==
BA_HTO_G_N_4.pdf	KxzelUx0YlmydtsnXuZlOg==
BA_HTO_I_B_1.pdf	gz07t3NwWfEUrf0lyTNv4g==
BA_HTO_I_N_1.pdf	88pOxNktnOxasKEZMKyucg==
BA_HTO_L_N_1.pdf	m+970jXgCVT8M2tnFzSglg==
BA_HTO_P_N_1.pdf	hy8vUsdV24KhYsmulJuKWw==
BA_HTO_P_N_2.pdf	D6vBa+/02kKd70/v/QeJGQ==
BA_HTO_P_N_4.pdf	wBodquRNCvZeGJznWjJ3vw==
BA_HTO_P_N_5.pdf	M+GgqQ0MQ/pwUBZe+7U4dw==
BA_HTO_P_N_6.pdf	NeK4UxqRZUqOxZNEWuQpdw==
BA_HTO_P_N_7.pdf	84irBo3DmkOt1RXEupqjaw==
BA_HTO_S_N_1.pdf	SKvTSMKLuDdwnzUBKiSVsw==
BA_HTO_S_N_2.pdf	qjgpmabrScVbxgT6opTRgw==
BA_HTO_S_N_3.pdf	9hbHcVpdZ6s24twcwAUD9Q==
BA_HTO_S_N_4.pdf	bpV5zZCMWBOon1sR39MBLw==
BA_HTO_T_B_1.pdf	nZ5gr73cVAn8zozXu/vX6w==
BA_HTO_T_B_2.pdf	cwRkWIj4OyViHgQzsH9eLA==
BA_HTO_T_N_1.pdf	7Ab1qB5Er5qOeFN8MveemQ==
BA_HTO_T_N_2.pdf	Wb2vKZK4hwZlzAcJKtnL6Q==