



2026_CBS_05175 OMV_2025149086 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een pand naar een meergezinswoning, de exploitatie van een bronbemaling in functie van het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met ondergrondse gemeenschappelijke parking en kelder, de exploitatie van geothermische warmtepompen, het aanleggen van een collectieve tuin en het bouwen van een gemeenschappelijke fietsstalling - met openbaar onderzoek - Beekstraat, 9030 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?

Glenn Goeman met als contactadres Kazernestraat 3A, 9160 Lokeren en Sam Bogaert met als contactadres Bunderhof 83 bus 101, 9120 Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht hebben een aanvraag (OMV_2025149086) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 december 2025.

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

- Onderwerp: het renoveren van een pand naar een meergezinswoning, de exploitatie van een bronbemaling in functie van het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met ondergrondse gemeenschappelijke parking en kelder, de exploitatie van geothermische warmtepompen, het aanleggen van een collectieve tuin en het bouwen van een gemeenschappelijke fietsstalling
- Adres: Beekstraat 36, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie A nr. 1447D

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 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.

Beschrijving van de plaats

Het perceel uit de aanvraag situeert zich langs de Beekstraat in Mariakerke langs een op- en afrit van de R4 en is voor het overgrote deel bebost. Het perceel heeft een oppervlakte van 10366m² waarvan ca. 3700m² gelegen is in woongebied. Aan de linkerzijde van het perceel staat momenteel een gebouw dat gekend staat als een eengezinswoning. Dit pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als bouwkundig relict met ID 26277 en wordt hier als volgt beschreven:

“Villa van twee bouwlagen met leidendak, opgetrokken in baksteen met verwerking van veel hout, daterend van 1907. Opengewerkt naar de tuinzijde met puntgevels, veranda en brede, beluikte ramen, onder invloed van de Engelse plattelandshuizen, zogenaamde cottage-stijl.”
(raadpleegbaar via: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26277>).

Het pand werd ter plaatse bezocht op 30/09/2021. Op basis van dit plaatsbezoek en van een historische prentkaart konden volgende zaken worden vastgesteld:

- Het huidig voorkomen van het landhuis stemt integraal overeen met de beschrijving op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en met het historisch beeldmateriaal. De authentieke en waardevolle exterieurelementen passen allen in de kenmerkende cottage-stijl van het pand.
- De volumetrie, het geveluitzicht, de gevelmaterialisatie en het buitenschrijnwerk van het pand bleven tot op heden bijna integraal oorspronkelijk bewaard. Dit met uitzondering van de dakbedekking, die vermoedelijk in een recenter verleden vervangen werd door vezelcementleien.
- Door gebrekkig onderhoud doorheen de tijd vertoont het pand enkele schadebeelden, waaronder: waterinfiltraties via dak en dakgoten; rottend buitenschrijnwerk; schimmelvorming in het interieur; etc.
- De dragende structuur van het pand (vloer- en wandconstructies) is in grote mate oorspronkelijk bewaard gebleven en draagt (architectuur)historische waarde in zich. Deze dragende structuur (wand- en vloerconstructies) lijkt nog in een stabiele toestand

te verkeren. Wegens de ontoegankelijkheid van de zolder, kan er momenteel geen correct beeld gevormd worden betreffende de authenticiteit en de staat van de aanwezige kapconstructie.

- Het landhuis vormt een totaalarchitectuur. In het pand zitten talrijke waardevolle (vaste) interieurelementen in neostijlen vervat, allen passend binnen het oorspronkelijk cottage-ontwerp van het pand. Deze interieurelementen dragen een hoge artistieke waarde in zich. Ze versterken de erfgoedwaarde en maken deel uit van het karakter van het pand. Het betreft: de waardevolle schouwlichamen en -mantels; de lambriserings; de met hout versierde plafondvelden; de mezzanine; de binnendeuren; de trap; etc.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is tweeledig. Enerzijds wordt gevraagd de bestaande eengezinswoning te renoveren en op te delen in drie woningen, anderzijds wordt de nieuwbouw van een meergezinswoning met 8 woonentiteiten gevraagd. Daarnaast worden nog de renovatie van de garage en een gemeenschappelijke fietsenberging gevraagd.

1/ Renovatie en opdeling bestaande eengezinswoning

Het bestaande pand wordt verticaal opgedeeld in 3 grondgebonden woningen met elk een eigen voordeur. Om dit te realiseren gebeuren enkel interne werken. Het pand wordt niet uitgebreid.

Woning 1 heeft een oppervlakte van 131m². Op het gelijkvloers situeren zich de leefruimtes, een berging en apart toilet. Op de verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer terug te vinden.

Woning 2 heeft een oppervlakte van 163m². De gelijkvloerse verdieping bestaat uit een aaneengesloten leefruimte met keuken, een slaapkamer/ bureauimte, een apart toilet en de oorspronkelijke trap van het historisch pand. Op de verdieping situeren zich twee slaapkamers en een badkamer. Deze woning beschikt over een kelder die gebruikt wordt als bergruimte (22,50m²).

Woning 3 heeft een oppervlakte van 120m². Het gelijkvloers bestaat uit een aaneengesloten leefruimte met keuken en een bureauimte op de mezzanine (plafondhoogte 2,40m). Op de verdieping worden twee slaapkamers en een badkamer ingericht. Deze woning beschikt over een kleine kelder die gebruikt wordt als bergruimte (6m²) en waar een apart toilet wordt geplaatst.

Het bestaand terras grenzend aan woningen 2 en 3 blijft behouden en wordt voorzien van een zichtscherp tussen beide woningen. Woning 1 krijgt achteraan een nieuw terras (15m²). De tuin rondom de woningen is gemeenschappelijk.

De gevels van het bestaande gebouw worden nauwgezet gerestaureerd, alsook het interieur. Hierbij wordt het buitenschrijnwerk gemaakt volgens de bestaande profilering.

Er wordt één septische put (3000 l) en één hemelwaterput (25000 l) geplaatst voor de drie woningen.

2/ Nieuwbouw meergezinswoning

Rechts van het bestaande gebouw wordt een nieuwe meergezinswoning gebouwd. Het nieuwe gebouw (incl. terrassen) houdt een afstand van ca. 22m tot het bestaande pand, ca. 20m van de rechter perceelsgrens en ca. 13m tot de rooilijn. Over drie bouwlagen (twee volwaardige en één

teruggetrokken) worden acht woonentiteiten voorzien. De kroonlijsthoogte op bouwlaag 2 bedraagt 6m, de teruggetrokken laag heeft een kroonlijsthoogte van 9,10m. Deze hoogte is gemeten vanaf het nulpeil van de woning dat 1,15m hoger ligt dan het maaiveld.

- Kelder

Er is één ondergrondse laag onder de nieuwe meergezinswoning die ingericht wordt als garage voor 14 wagens. De parkeerbak is 23,80m breed, 17,80m diep en toegankelijk via een autolift uiterst rechts in het gebouw. Naast de parkeerplaatsen en de lift is er nog ruimte voorzien voor technieken.

- Gelijkvloers

Op het gelijkvloers worden drie appartementen ingericht.

Appartement 0.1 heeft een oppervlakte van 114m² en beschikt over twee slaapkamers.

Appartement 0.2 heeft een oppervlakte van 133m² en beschikt over drie slaapkamers.

Appartement 0.3 heeft een oppervlakte van 104 m² en beschikt over twee slaapkamers.

Alle drie de appartementen hebben een aaneengesloten leefruimte met keuken en zithoek, waaraan terrassen van ca. 20m² grenzen, een berging, een badkamer en apart toilet.

- Eerste verdieping

Op de eerste verdieping worden drie appartementen ingericht.

Appartement 1.1 heeft een oppervlakte van 114m² en beschikt over twee slaapkamers.

Appartement 1.2 heeft een oppervlakte van 133m² en beschikt over drie slaapkamers.

Appartement 1.3 heeft een oppervlakte van 127m² en beschikt over drie slaapkamers.

Alle drie de appartementen hebben een aaneengesloten leefruimte met keuken en zithoek, waaraan terrassen van ca. 15m² grenzen, een berging, een badkamer en apart toilet.

- Tweede verdieping

Op de tweede verdieping worden twee appartementen ingericht.

Appartement 2.1 heeft een oppervlakte van 149m² en beschikt over vier slaapkamers. Het terras heeft een oppervlakte van 27m².

Appartement 2.2 heeft een oppervlakte van 104m² en beschikt over twee slaapkamers. Het terras heeft een oppervlakte van 10m².

Alle twee de appartementen hebben een aaneengesloten leefruimte met keuken en zithoek, een berging, een badkamer en apart toilet.

- Daken

De platte daken, die niet aangewend worden als dakterras, worden aangelegd als groendaken. In totaal wordt er ca. 335,80m² dakoppervlakte aangelegd als groendak.

Er wordt één septische put (6000 l) en één hemelwaterput (30000 l) geplaatst voor de acht appartementen.

3/ Omgevingsaanleg

De circulatie op het perceel wordt aangepast. De huidige inrit wordt aangewend als tweede ontsluiting voor de brandweer en zal door middel van paaltjes ontoegankelijk gemaakt worden

voor ander verkeer. De nieuwe hoofdtoegang ligt ca. 40m naar rechts en heeft een breedte van ca. 5,60m op de rooilijn.

Aansluitend aan de oprit en net naast de autolift in het gebouw liggen drie parkeerplaatsen voor bezoekers. Deze inritzone heeft een verharde oppervlakte van ca. 113,50m² (waarvan ca. 37m² waterdoorlatend). Daarna wordt de site enkel toegankelijk voor traag verkeer en de hulpdiensten. De paden naar de toegangen van beide gebouwen worden voorzien in waterdoorlatende klinkers (ca. 100m²). Dit pad wordt gecombineerd met grasdallen (ca. 150m²) om een brandweerweg met een breedte van 4m te kunnen vormen. De tweede ontsluiting voor de brandweer wordt aangelegd in grindgazon (ca. 42m²).

De toegang tot de nieuwe meergezinswoning bestaat uit een trap en een helling in niet-waterdoorlatende verharding (ca. 25m²).

4/ Bomen

Er werd een Bomen Effecten Analyse (BEA) en een boombeschermingsplan opgemaakt voor de site. Hierin worden maatregelen opgenomen waar tijdens de werken rekening mee gehouden moet worden.

Er wordt gevraagd een aantal bomen te rooien. Ter hoogte van de nieuwe inrit worden twee zomereiken met een stamomtrek van 143cm en 100cm geroid. Omwille van hun gezondheidstoestand of om andere, monumentale bomen ruimte te geven, worden nog 7 andere bomen geroid. Een Acer saccharum (stamomtrek 60cm), een Prunus avium (stamomtrek 65cm), twee Acer pseudoplatanus (stamomtrek 67cm en 80cm), twee Robinia pseudoacacia (stamomtrek 130cm en 66cm) en één Populus (x) canescens (stamomtrek 53cm).

5/ Gemeenschappelijke fietsenberging

Ter hoogte van de nieuwe meergezinswoning wordt een gemeenschappelijke fietsenstalling geplaatst. De constructie is 22,20m lang, 2,30m breed en 2,40m hoog. Het platte dak wordt aangelegd als groendak. Elk appartement heeft een eigen afgesloten berging. Er zijn drie plaatsen voor bezoekers. Het eerste deel van de constructie zal dienst doen als afvallokaal.

De bestaande garage uiterst links op het perceel wordt verbouwd tot fietsenstalling en tuinberging voor de drie grondgebonden woningen. Hier worden drie aparte afgesloten fietsenbergingen voorzien.

6/ Hemelwater

De totale dakoppervlakte van het bestaande gebouw bedraagt 212m². Er wordt geen groendak aangelegd. De dak van het gebouw zijn aangesloten op een hemelwaterput met een volume van 25000 l. De totale dakoppervlakte van de nieuwbouw bedraagt 400,40m², waarvan 243,80m² aangelegd wordt als groendak en de rest als dakterras. Het hele gebouw wordt aangesloten op een hemelwaterput met een volume van 30000 l. Beide hemelwaterputten worden onderling verbonden.

In de beschrijvende nota wordt echter gesteld dat er twee regenwaterputten voorzien worden van 35000 l (20000 l en 15000 l).

Het watert dat terecht komt op het groendak van de nieuwe fietsenstalling (51,06m²) watert af naar de hemelwaterput van de nieuwe meergezinswoning.

Beide hemelwaterputten lopen over naar een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met een infiltratieoppervlakte van 35m² en een buffervolume van 10400 l. Ook hier staan er in de beschrijvende nota andere maten beschreven.

Het water dat terecht komt op de bestaande garage/ nieuwe fietsenberging infiltreert op eigen terrein. Het water dat op de niet-waterdoorlatende verhardingen terecht komt, infiltreert ook op eigen terrein.

7/ Geluidsmuur

De geluidsstudie toont aan dat realisatie van een geluidsmuur een significante meerwaarde betekent voor de bewoners en omwonenden. Er wordt een geluidsmuur met lengte 75m en hoogte 3,80m geplaatst. De panelen worden afgewerkt in een groen PE-net achter een gegalvaniseerd staalnet. De geluidspanelen zullen begroeid worden met planten.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een bronbemaling in functie van het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met ondergrondse gemeenschappelijke parking en kelder en de exploitatie van geothermische warmtepompen.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20251205-0066: Bemaling - Beekstraat 36

53.2.1° | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³
| Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van de kelder onder het nieuwbouwproject. | klasse 3 | Nieuw | 18 374 m³

Inrichtingsnummer 20251205-0067: Warmtepomp - Beekstraat 36

16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | warmtepompen 9 kW x 11 = 99 kW | klasse 3 | Nieuw | 99 kW

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

Op 20/04/2023 werd een *weigering* afgeleverd voor het verkavelen van een perceel in 4 loten bestemd voor gekoppelde eengezinswoningen (2022 MA 197/00/W).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 27 april 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van een ongunstig advies van Farys. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd er bijkomende documentatie en aangepaste plannen aangevuld.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de

vergunningaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

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

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies van Farys en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 29 april 2026. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1 Farys – eerste advies

Ongunstig advies van Farys afgeleverd op 17 april 2026 onder ref. AD-26-271.

Nota omgevingsambtenaar:

Naar aanleiding van dit ongunstig advies werd een nieuwe projectinhoudversie ingediend. Het integrale advies is te raadplegen via het Omgevingsloket. Er werd opnieuw advies gevraagd aan Farys.

4.2 Farys – tweede advies

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 11 mei 2026 onder ref. AD-26-271 – **2de advies**:

Drinkwater

M.b.t. het verbouwen 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.

Aangezien dit als private woonerf met private wegenis en met vrije toegang van niet-bewoners aanschouwd wordt zijn de voorwaarden van een wooncomplex met openbaar karakter van toepassing.

Het drinkwaterdistributienetwerk wordt door Farys tot aan de woongelegenheden aangelegd.

De aanvrager richt een schriftelijke aanvraag aan Farys voor enerzijds de opmaak van een ontwerpplan van het waterdistributienetwerk in het wooncomplex en in het bestaand openbaar domein en anderzijds voor de opmaak van een bijhorende raming/offerte via het webformulier <http://www.farys.be/drinkwateraftakking-wooncomplex>.

Vooraleer Farys de leiding zal aanleggen, dient een kosteloze eeuwigdurende erfdiensbaarheid in het voordeel van Farys gevestigd te worden en dit voor de aanleg, het latere onderhoud, herstelling en/of vernieuwing van de leiding, zomede voor het verrichten van alle handelingen en werken nodig voor de controle en goede werking ervan, samen met een kosteloze eeuwigdurende erfdiensbaarheid van toegang en doorgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel van Farys of haar rechtsopvolgers, alsook voor de door Farys of haar rechtsopvolgers aangestelde partijen met alle nuttige vervoersmiddelen, materialen en werktuigen.

Voormelde erfdiensbaarheden dienen te worden gevestigd bij notariële akte. Vooraleer deze akte kan worden verleden, dient de ligging van de strook grond te belasten met voormelde erfdiensbaarheden en de breedte ervan in onderling overleg tussen de aanvrager en Farys te worden vastgesteld en vervolgens te worden aangeduid op een erfdiensbaarheidsplan opgemaakt door een beëdigd landmeter, aangesteld door de aanvrager. Dit plan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys (mailadres netinfrastructuur.gent@farys.be).

Na goedkeuring van het plan door Farys, dient de aanvrager een notaris aan te stellen. De notaris dient vervolgens de juridische dienst van Farys (juridische.dienst@farys.be) te contacteren om de op dat moment geldende voorwaarden verbonden aan de erfdiensbaarheid te bekomen.

In de akte dient onder andere te worden opgenomen dat:

- * de toegang en doorgang tot de strook permanent en zonder de minste hinder mogelijk moet zijn: 24 uur op 24, 7 dagen op 7, onmiddellijk en veilig;*
- * binnen voormelde zone van erfdiensbaarheden niet mag overgegaan worden tot:*
- * het oprichten van gebouwen of (overhangende) constructies.*
- * het wijzigen van het maaiveldniveau.*
- * het opstapelen van goederen of materiaal*
- * het heien van palen of piketten in de grond die de aanwezige infrastructuur kunnen beschadigen,*
- * het rijden over de aanwezige infrastructuur met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafwerktuigen,*
- * het planten van bomen of diepwortelende struiken (worteldiepte van meer dan 60 cm).*
- * het aanleggen van geleidingen, met uitzondering van leidingen welke deze strook zouden kruisen en mits akkoord van Farys.*
- * uitgravingen dewelke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de infrastructuur van Farys zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen.*
- * de bedekking boven voormelde erfdiensbaarheidszone met normale mechanische handwerktuigen moet kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst. Monoliete verharding (bitumen, beton) is niet toegestaan.*
- * alle toestellen, brandkranen en/of merktekens steeds zichtbaar, bereikbaar en in stand dienen gehouden te worden.*

Het ontwerp van de akte dient steeds ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys. Na het verlijden van de akte dient een afschrift te worden overgemaakt aan de juridische dienst van Farys op voormeld mailadres.

Alle kosten zoals onder andere (niet limitatief): de kosten van de eventuele onderhandse overeenkomst, de akte, de eventuele wijzigende notariële akte, de registratierechten, afschrift

akte,... evenals de kosten van de opmeting door een beëdigd landmeter vallen ten laste van de aanvrager.

De aanvrager staat in voor de coördinatie en het overleg tussen de diverse nutsmaatschappijen voor het gebruik maken van de erfdiensbaarheidszone voor de aanleg van de nutsleidingen. De aanvrager richt voor de realisatie van de aftakking en de watermeters een schriftelijke aanvraag aan Farys via de website <http://www.farys.be/nieuwe-drinkwateraftakking>. We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de renovatie en restauratie van het bestaand pand tot meergezinswoning, alsook de nieuwbouw van een nieuwe meergezinswoning met ondergrondse gemeenschappelijke parking en de aanleg van een collectieve tuin en bouw van een gemeenschappelijke fietsstalling.

Ons advies is gunstig.

Riolering

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

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in

* Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied.

RIOOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

- * aansluiting op bestaande riolering in de straat
- * aansluiting op bestaande riolering voor nieuwbouw

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien.

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

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

KEURING

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

** de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*
** indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*
De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").
De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.
Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft enerzijds renovatie en restauratie van bestaand pand tot een meergezinswoning (3 eenheden) en anderzijds nieuwbouw van nieuwe meergezinswoning (8 appartementen) met een ondergrondse gemeenschappelijke parking, de bouw van gemeenschappelijke fietsstallingen.
Bijkomend is er ook de aanleg van collectieve tuin en bijhorende verhardingen.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp / verhardingsplan

De wegenis en verharding zijn ingetekend op het inplantingsplan. Er is geen afzonderlijk plan met aanduiding van de verhardingen.

Volgens doorsnede van de wegenis wordt deze 0.25m hoger voorzien dan omliggend maaiveldpeil.

Rioleringsplan:

Op plan bestaande toestand is geen bestaande riolering ingetekend.

Op plan geplande toestand is een overzichtplan van de riolering ingetekend. Hierbij is duidelijk dat de bestaande aansluiting zal herbruikt worden.

RWA-stelsel

Renovatie van bestaande woning: er wordt een regenwaterput van 25000 liter voorzien

Nieuwbouw meergezinswoning: er wordt een regenwaterput van 30000 liter voorzien

De overloop van de regenwaterputten wordt aangesloten op een infiltratievoorziening in de gemeenschappelijke tuin ten westen van de bestaand gebouw. Volgende wordt vermeld 26m² - 5000 liter en diepte van -0.40m.

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi/grachten op het rioleringsplan:

- maaiveldpeilen mTAW*
- bodempeil mTAW*
- overstortpeil noodoverloop mTAW*
- lengte van de wadi op bodemniveau*
- breedte van de wadi op bodemniveau*
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau*
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau*

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Er wordt geen dwarsdoorsnede gegeven over de wadi

Volgens terreindoorsnede over de wadi, zijn geen peilen vermeld. De terrein doorsnede

Site_T_N_1_TERREINPROFIEL is niet aangepast, waardoor hier nog een foutieve oppervlakte van de wadi is vermeld.

DWA-stelsel

Renovatie van bestaande woning: er wordt een septische put van 3000 liter (9 IE) voorzien. De overloop van septische put en vuilwater wordt voorzien naar private leiding die afstroomt naar de Beekstraat.

Nieuwbouw meergezinswoning wordt voorzien van een septische put van 6000 liter (22 IE). De overloop van septische put en vuilwater wordt aangesloten op bestaande rioleringsaansluiting in de beekstraat.

Graag verwijzen we nog even naar onderstaande printscreen van hemelwaterformulier

Waarbij duidelijk vermeld wordt welke gegevens duidelijk op plan moeten vermeld worden.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voorde 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 grondwaterstanden toegevoegd in dossier. Gezien de maximale diepte van -0.50m van de voorziening, kan dit aanvaard worden.

Infiltratie:

Het rapport infiltratiemetingen ontbreekt in het dossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen – RWA-stelsel:

Document "hemelwater B25a" - dit is het hemelwaterformulier volgens de laatste verordening. Volgens de bijgevoegde informatie zijn de groendaken voorzien van een buffercapaciteit van 50 l/m²? In dit geval dient de oppervlakte van de groendaken maar voor de helft in rekening gebracht te worden. Helaas zijn de dakoppervlakte plannen niet aangepast, dus is dit nog niet geheel duidelijk.

Infiltratievoorziening

Er wordt 222m² verharding in rekening gebracht voor de dimensionering van de infiltratievoorziening. Het is echter onduidelijk of deze verharding wel allemaal zal afstromen naar de infiltratievoorziening.

Ter verduidelijking wordt best een afwateringsplan opgemaakt met duidelijk aanduiding welke verharding kan afstromen in groen en welke verharding wordt opgevangen en afgeleid naar de infiltratievoorziening.

Als deze verharding niet afstroomt naar de infiltratievoorziening, hoeft deze niet meegeteld te worden.

Besluit advies riolering

Het dossier wordt als volgt geadviseerd "gunstig"

4.3 Agentschap voor Natuur en Bos

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 23 april 2026 onder ref. 26-203273:

*Ruimtelijke bestemming
bufferzones, woongebieden*

*Beschermingsstatus
Niet in VEN, habitatrichtlijn- of vogelrichtlijngebied gelegen.*

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing).

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft de renovatie van een bestaande woning naar een meergezinswoning en het nieuw bouwen van een meergezinswoning op hetzelfde perceel. Er wordt ook een gemeenschappelijke tuin aangelegd.

Om de huidig voorliggende plannen te kunnen realiseren is een gedeeltelijke ontbossing van het terrein noodzakelijk.

Alle werken vinden plaats in woongebied.

Het deel van het perceel, gelegen in een groene bestemming, is uit het project gesloten. Dit deel van het perceel zal als bos behouden en verder beheerd worden.

Bespreking boscompensatievoorstel

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 849m² wenst te ontbossen.

Volgens onze gegevens is het perceel bezet met gemengd bos.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 849 m².

7393m² dient als bos behouden te worden.

Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. Op 13/04/2026 meldde de aanvrager dat hij/zij akkoord ging met de voorgestelde wijzigingen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft nog een aanpassing op het gewijzigde boscompensatievoorstel doorgevoerd. Gezien deze aanpassing enkel een aanpassing betreft van de wettelijk vastgelegde bosbehoudsbijdrage, gaat het Agentschap voor Natuur en Bos er van uit dat de aanvrager zich akkoord verklaart met deze aanpassing.

Bijgevolg kan het Agentschap voor Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd, maar aangepast. De motivering voor de aanpassing bevindt zich in het laatste deel van het goedgekeurde boscompensatievoorstel, in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 26-203273.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Conclusie

Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

Artikel 14 §1 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

** De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 26-203273.*

** De te ontbossen oppervlakte bedraagt 849m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*

** De resterende bosoppervlakte 7393m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*

** De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.*

** De bosbehoudsbijdrage van € 7322,62 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.

4.4 De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West

Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 8 april 2026 onder ref. omv-2025149086:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Beekstraat 36 in Gent (44017A1447/00D000) een volledig gunstig advies.

De aanvraag betreft:

- *Renovatie en restauratie van het bestaand pand tot meergezinswoning*
- *Nieuwbouw van een nieuwe meergezinswoning met ondergrondse gemeenschappelijke parking*
- *Aanleg van collectieve tuin en bouw van gemeenschappelijke fietsstalling.*

Er wordt ook een bemaling aangevraagd met lozing in de Ringgracht en er zijn ook warmtepompen voorzien.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Ringgracht (beheerder Watering Oude Kale en Meirebeek).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Ringvaart om Gent (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	/
Pluviale overstromingsgebieden*	Ja	Middelgrote kans en kleine kans zowel huidig klimaat als onder klimaatverandering
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	/

** Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren*

Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

Enkel fluviaal overstromingsregime wordt verder besproken gezien afstroomgebied van Watering Oude Kale en Meirebeek. Voor advies met betrekking tot GSVH verwijzen we naar advies van Watering Oude Kale en Meirebeek.

2. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3. **Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem**

Gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet fluviaal overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

4.5 Fluxys NV

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluxys NV afgeleverd op 12 maart 2026 onder ref. TPW-OL-2026408491:

Fluxys Belgium bezit een aardgasleiding die langs de Beekstraat loopt.

Wij noteren dat het gaat om de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een bestaand pand en de oprichting van een nieuwbouw meergezinswoning aan de Beekstraat 36 te Gent.

Onze onderneming kan een gunstig advies verlenen, mits het respecteren van onderstaande voorwaarden:

** Steeds dienen zowel de specifieke voorwaarden als de veiligheidsmaatregelen op onderstaande pagina's te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag.*

Wij vragen u de inhoud van deze brief samen met de bijlagen op te nemen in de vergunning en ons een kopie van uw besluit op te sturen, bij voorkeur via mail (infoworks@fluxys.com) en met vermelding van onze referentie.

Als u nog vragen hebt, aarzel niet contact op te nemen met onze medewerker, Stijn de Hemptinne op 02/234.47.17.

4.6 Watering Oude Kale en Meirebeek

Geen advies van Watering Oude Kale en Meirebeek afgeleverd op 17 maart 2026:

Buiten werkingsgebied.

4.7 Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 9 maart 2026 onder ref. 5000123905:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit.

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

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

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

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

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor elektriciteit:

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

4.8 Proximus

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 19 maart 2026 onder ref. JMS:

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

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via mailbox van de subarea*

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

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

4.9 Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 3 maart 2026:

Netuitbreiding nodig

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

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

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

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

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

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels 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>

4.10 Onroerend Erfgoed

Geen advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 3 maart 2026:

Geen advies vereist. De archeologieregelgeving blijft van kracht.

4.11 AWV - District Gent Gewestwegen

Voorwaardelijk gunstig advies van AWV - District Gent Gewestwegen afgeleverd op

24 maart 2026 onder ref. AV/411/2026/00392:

BESLUIT:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig over voorliggende aanvraag.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de aandachtspunten, zoals omschreven op het Omgevingsloket.

4.12 Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 30 maart 2026 onder ref. 072178-002/PJ/2026:

Besluit:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage op het Omgevingsloket).

Bijzondere aandachtspunten:

- * De buitentrap voor appartement 1.2 is vereist.
- * De parkeerkelder moet verplicht uitgerust zijn met beveiligingstype 'sprinklerinstallatie'.
- * De parkeerkelder moet 2 uitgangen (trappen) hebben, zoals op de huidige plannen.
- * De combinatie parking met autolift en elektrische voertuigen: ? een grondige risicoanalyse moet gebeuren (bouwheer), cfr de RGV van Fireforum.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De eerste 35m van het perceel gemeten vanaf de rijbaan ligt in **woongebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 28 oktober 1998).

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

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 binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Gent.

Het achterste deel van het perceel ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vinderhoutse Bossen, vallei van de Oude Kale en Appensvoorde' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 11 maart 2022). De locatie is volgens dit RUP gelegen in **gemengd openruimtegebied**.

De gevraagde handelingen situeren zich in het woongebied. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

Vergunde verkavelingen

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

Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Uitgeruste weg

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

Archeologienota

Het dossier bevat een archeologienota met als onderwerp 'Vooronderzoek Gent Drogen Beekstraat 36' en ID 34797 te raadplegen via

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/34797>.

Deze nota is bekrachtigd door het agentschap Onroerend Erfgoed op 05/11/2025. De archeologienota toont gemotiveerd aan dat er geen verder archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv -Afdeling Regio West.

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).
- ter hoogte van de straat en de perceelsgrenzen gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- ter hoogte van de straat en de perceelsgrenzen gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- ter hoogte van de straat en de perceelsgrenzen gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Situatie

Het project is tweeledig, enerzijds wordt er een nieuwe meergezinswoning gebouwd met een dakoppervlakte van 446m², waarvan 370m² wordt aangelegd als groendak, anderzijds wordt het bestaande gebouw met dakoppervlakte 212m² verbouwd met aanpassingen aan de riolering en afwatering.

Bij de meergezinswoning hoort een bijgebouw met een dakoppervlakte van 51m² dat volledig wordt aangelegd als groendak. De garage bij het bestaande gebouw heeft een dakoppervlakte van 34m².

Op de plannen is het niet duidelijk of de daken die aangelegd worden als groendak ook aangesloten worden op de hemelwaterput. De bijgevoegde nota doet uitschijnen dat niet het geval, maar ook daar zijn onduidelijkheden.

De meergezinswoning wordt aangesloten op een hemelwaterput met een volume van 35000 l, het bestaande gebouw wordt aangesloten op een hemelwaterput met een volume van 25000 l. De hemelwaterputten staan onderling in verbinding en lopen over naar een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 35m² en een buffervolume van 10400 l.

Daarnaast worden er nog een aantal niet-waterdoorlatende verhardingen aangelegd. In de nota worden deze meegerekend voor de berekening van de infiltratievoorziening, maar volgens de plannen wateren deze verhardingen niet af naar de infiltratievoorziening. Er is voldoende onverharde ruimte rond de verhardingen om af te wateren op eigen terrein.

- **Berekening hemelwaterput**

Meergezinswoning

Het dak van de nieuwbouw meergezinswoning dat in rekening gebracht wordt als afwaterende oppervlakte heeft een oppervlakte van 261m² (groendaken worden voor 50% meegerekend). Ook de dakoppervlakte van het bijgebouw wordt aangesloten op de hemelwaterput, dit is 26m² (groendaken worden voor 50% meegerekend). De totale in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 287m².

Er moet een hemelwaterput met een inhoud van 28700 l geplaatst worden bij de meergezinswoning. Er wordt een put gestoken met een volume van 35000 l. **De aanvraag voldoet.**

Bestaande gebouw

Het bestaande gebouw heeft een dakoppervlakte van 212m², die volledig wordt aangesloten op een hemelwaterput. Bij dit gebouw hoort een garage, maar op de plannen staat niet aangeduid dat deze wordt aangesloten op de hemelwaterput. Het bijgebouw kan perfect infiltreren op eigen terrein. De totale in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt dus 212m².

Er moet een hemelwaterput met een inhoud van 21200 l geplaatst worden bij het bestaande gebouw. Er wordt een put gestoken met een volume van 25000 l. **De aanvraag voldoet.**

- **Berekening infiltratievoorziening**

De totale in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de berekening van de grootte van de infiltratievoorziening bedraagt in rekening te brengen dakoppervlaktes (499m²) min 30m²*het aantal woongelegenheden (330m²). De inrekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 169m².

Dit resulteert in een infiltratievoorziening met een buffervolume van 5577 l en een infiltratieoppervlakte van 13,52m². **De aanvraag voldoet.**

Bodem

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

De lozing van het grondwater (bemaling) in de waterloop is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. In de vergunning wordt volgende bijzondere voorwaarde opgenomen (zie verder): Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen).

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

Waterkwaliteit

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

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

- Natuur

In het kader van de bouw en bemaling werd een Bomen Effect Analyse (BEA) opgesteld. Op het perceel staan verschillende monumentale en waardevolle bomen die grotendeels behouden blijven. In de BEA wordt een antwoord geformuleerd over de impact van de werken op de te behouden bomen en welke flankerende maatregelen er nodig zijn. De kapping van 2 zomereiken (stamomtrek 100 cm en 143) werd gevraagd in het kader van de bouwzones.

Er werd een (beperkte) ontbossing met boscompensatieformulier /plan toegevoegd. Binnen de invloedszone van de bemaling zijn biologisch (zéér) waardevolle zones, kwetsbaar voor verdroging opgenomen op de biologische waarderingskaart en droogtekaart van de Stad Gent.

Gunstig advies voor de bouw met bemaling en kapping van 2 zomereiken , rekening houdend met de bouwzones mits volgende voorwaarden :

- Begeleiding van de bouw en bemaling door een boomdeskundige ETW conform het verslag van de BEA en opgenomen randvoorwaarden.
- Voorafgaand aan de opstart van de bemaling dient een bevoeiingsplan opgesteld door een boomdeskundige ETW ter goedkeuring worden voorgelegd aan groendienst@stad.gent.

- **Stikstof**

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

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

- **Lozing**

Het bemalingswater wordt naast oppervlakkige infiltratie geloosd in oppervlakte water (Ringgracht).

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

Het huishoudelijk afvalwater zal geloosd worden in de riolering (gemengd) die aangesloten is op een RWZI, waar het afvalwater gezuiverd wordt alvorens het geloosd wordt op oppervlaktewater. Op deze manier wordt de verontreiniging van oppervlaktewater gemilderd.

Conclusie

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.

8. 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)) 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 maart 2026 tot en met 8 april 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

1/ Situering en voorgeschiedenis

Het bezwaarschrift heeft betrekking op een omgevingsaanvraag voor de verbouwing van een bestaande villa tot een meergezinswoning met drie woonentiteiten en de bouw van een bijkomende meergezinswoning met acht woonentiteiten, samen goed voor elf woongelegenheden. Het project omvat daarnaast een ondergrondse parking, een collectieve tuin en fietsenstallingen. Het perceel bevindt zich aan de Beekstraat 36, in de nabijheid van de op- en afrit van de R4, en ligt deels in woongebied maar grotendeels in een buffer- en openruimtegebied met cultuurhistorische waarde, dat bovendien deel uitmaakt van een Natura 2000-gebied en biologisch waardevolle zones.

De bezwaarindieners wijzen erop dat voor dezelfde locatie in 2022 reeds een verkavelingsaanvraag werd ingediend voor vier woningen, die in 2023 werd geweigerd, onder meer wegens een ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV). Volgens het AWV was een ontsluiting via de op- en afrit toen “absoluut ontoelaatbaar”. In de huidige aanvraag wordt opnieuw een ontsluiting voorzien op dezelfde locatie, zij het licht verschoven en gesitueerd in een bocht.

Het is correct dat Agentschap Wegen en Verkeer (verder: AWV) een ongunstig advies gaf bij een vorige omgevingsvergunning op deze site. De reden voor dit advies was tweeledig. Enerzijds wou AWV de huidige oprit niet nog meer belasten, anderzijds zouden de werken toekomstige ontwikkelingen aan dit knooppunt kunnen hypothekeren. In hun ongunstig advies geeft AWV toe dat een privaat perceel recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg zo lang het algemeen belang van het openbaar domein niet wordt aangetast.

De vergunningverlenende overheid kan niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd, AWV geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd. Bij gebrek aan een akkoord door de wegbeheerder was de voorziene ontsluiting in de verkavelingsaanvraag onuitvoerbaar.

Naar aanleiding van dit ongunstig advies werd er voorafgaand aan een nieuwe omgevingsvergunning in overleg gegaan met het Agentschap Wegen en Verkeer. Er werd gezocht naar een haalbaar scenario om dit perceel op een veilige manier te ontsluiten zonder het algemeen belang te hypothekeren. AWV heeft voor deze vergunningsaanvraag een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd.

2/ Verkeersveiligheid en ontsluiting

Een centraal bezwaar betreft de voorziene ontsluiting van het project via de op- en afrit van de R4. Volgens de bezwaarindieners is deze ontsluiting intrinsiek onveilig en zelfs problematischer dan in de eerdere, geweigerde aanvraag. Doordat de inrit is gelegen in een bocht en op een helling, is de zichtbaarheid van aankomend verkeer sterk beperkt, zeker voor voertuigen die van de site willen uitrijden. Tegelijk zou verkeer dat de oprit van de R4 gebruikt, vaak met hoge snelheid rijden, wat het risico op ongevallen aanzienlijk verhoogt.

Daarnaast wordt gewezen op het ontbreken van een voorsorteerstrook, waardoor voertuigen die de site willen oprijden op de rijweg moeten vertragen of stoppen, met gevaar voor kop-staartbotsingen. Ook voor fietsers en voetgangers ontstaat een gevaarlijke situatie, aangezien zij

het terrein via dezelfde smalle ontsluitingsweg moeten bereiken en daarbij een fietspad moeten kruisen, terwijl er geen afzonderlijk voetpad aanwezig is.

Volgens de bezwaarindieners wordt de problematiek versterkt doordat het project elf woonentiteiten omvat, wat leidt tot een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen, zowel van bewoners als bezoekers en leveringsdiensten. Dit staat in contrast met de eerdere aanvraag voor vier woningen die reeds om verkeersredenen werd geweigerd. Bovendien is er vandaag al sprake van filevorming en verkeersdrukke op deze locatie. De voorziene ontsluiting zou deze problematiek verder verergeren. De bezwaarindieners besluiten dat de verkeersveiligheid ernstig in het gedrang komt en dat de aanvraag strijdig is met eerdere standpunten van het AWV en met het rechtszekerheidsbeginsel.

Doordat de oprit van het perceel verplaatst wordt komt deze inderdaad in de licht teruggetrokken buiten bocht te liggen. De zichtbaarheid op aankomend verkeer vanuit Beekstraat verbetert hierdoor, maar het zicht op aankomend verkeer vanaf R4 vermindert hierdoor. De zichtlijn op aankomend gemotoriseerd verkeer is echter nog voldoende lang op een voldoende veilig oprij maneuver uit te voeren. De zichtbaarheid op aankomend fietsverkeer is wel een belangrijk aandachtspunt. Na controle ter plaatse blijkt dat een maximale zichtlengte van 21m op aankomend fietsverkeer kan gegarandeerd worden indien de vegetatie onder de hoogstammige bomen verwijderd wordt over een strook van minimaal 2m breedte vanaf het fietspad. In combinatie met maatregelen die attenderen op de aanwezigheid van fietsers uit beide richtingen is dit aanvaardbaar.

De inrit naar het perceel wordt verplaatst verder weg van de R4. Hierdoor vermindert de potentiële impact van inrijdende wagens op weerslag naar R4. Gezien het beperkt aantal wooneenheden en de bijhorende parkeerplaatsen lijkt dit risico echter zeer beperkt. Er wordt niet verwacht dat het project significante effecten zal hebben op de afwikkeling van omliggende kruispunten.

3/ Onvolledigheid van de aanvraag

De bezwaarindieners voeren aan dat de aanvraag onvolledig en dus onontvankelijk is omdat ze enkel betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen, terwijl het project ook onlosmakelijk verbonden is met milieuplichtige aspecten. Zo wordt gewezen op het gebruik van warmtepompen voor de verwarming van de woonentiteiten, die onder de VLAREM-regelgeving minstens meldingsplichtig zijn en mogelijk zelfs vergunningsplichtig. Dergelijke installaties maken volgens hen noodzakelijk deel uit van het project en hadden dus in dezelfde aanvraag moeten worden opgenomen. Ook bestaat onzekerheid over andere mogelijke ingedeelde activiteiten, zoals bemaling. Door deze elementen niet mee te nemen, zou de aanvraag de verplichting tot gezamenlijke indiening schenden, wat volgens de bezwaarindieners leidt tot onontvankelijkheid.

In deze aanvraag worden wel twee rubrieken opgenomen, nl. voor een bemaling (inrichtingsnummer 20251205-0066) en voor warmtepompen (inrichtingsnummer 20251205-0067).

4/ Gebrekkige project-MER-screening

- **Algemeen**

Volgens de bezwaarindieners is de project-MER-screeningsnota ontoereikend en onvoldoende gemotiveerd. Zij stellen dat de conclusie dat het project geen aanzienlijke milieueffecten zou hebben, op voorhand lijkt vast te liggen en niet wordt gedragen door een degelijke analyse. Essentiële effecten worden volgens hen niet of slechts oppervlakkig onderzocht.

In het dossier werd gebruik gemaakt van de invulvelden in het omgevingsloket voor wat betreft de MER-screeningsnota, aangevuld met Addendum D4 - Omgeving van het project en een aparte nota (BA_Meergezinswoning_MER_screening_nota). Er wordt hieruit geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. Deze conclusie is gezien de kleinschaligheid van het project aannemelijk. Elk bouwproject heeft effecten op de omgeving, doch redelijkerwijs kan worden aangenomen dat die niet als aanzienlijk te beschouwen zijn zoals bedoeld in de MER-wetgeving. De nieuwe meergezinswoning is qua schaal, aantal woonentiteiten en impact niet van dien aard dat een meer uitgebreide screening zinvolle extra info aan het licht zou brengen. De MER-screening volstaat voor dit project.

Bij elk besproken effect wordt er een bijkomende nota afgeleverd waarin de specifieke effecten grondig besproken en geanalyseerd worden (geluidstudie, technische nota bemaling, stikstoftoetsing, hindernota warmtepomp).

- **Mobiliteitseffecten**

Wat mobiliteit betreft, wordt aangevoerd dat de screening nauwelijks ingaat op de impact van de ontsluiting. De verwijzing naar overleg met het AWV en naar een summiere e-mailwisseling wordt onvoldoende geacht om de verkeersveiligheid en -impact grondig te onderbouwen. Volgens de bezwaarindieners ontbreekt een volwaardige mobiliteitsstudie en wordt de verkeersgeneratie van het project systematisch geminimaliseerd. Daarbij komt dat de aanvraag volgens hen foutieve aannames bevat, onder meer over het gebruik van openbaar vervoer. Zo zou de nabijgelegen bushalte intussen zijn afgeschaft, waardoor de bereikbaarheid met het openbaar vervoer beperkt is. Ook wordt gewezen op het ontbreken van voetpaden, de conflicten met fietsverkeer en het gedeeld gebruik van de ontsluitingsweg door alle weggebruikers. De conclusie dat de mobiliteitseffecten gering zouden zijn, wordt als manifest onjuist beschouwd.

De nabijgelegen bushalte 'Mariakerke Driesdreef' is niet afgeschaft. De halte 'Drongen Bosstraat', in de richting van Merendree, wordt afgeschaft en vervangen door de halte 'Drongen Beekstraat' iets meer richting het projectgebied. De bus passeert enkel in de spits 3x in één richting. 's Ochtends weg van centrum Mariakerke en 's avonds naar centrum van Mariakerke toe. Desalniettemin kan inderdaad gesteld worden dat de site matig bereikbaar is met het openbaar vervoer.

De site is ook matig bereikbaar voor voetgangers. De dichtstbijzijnde dagelijkse voorzieningen in centrum Mariakerke zijn op 2km. Deze zijn enkel te bereiken via wegen die ofwel een fietspad hebben ofwel groene bermen. Afzonderlijke trottoirs zijn pas in Centrum Mariakerke aanwezig. De routes zijn niet volledig integraal toegankelijk.

De site is daarentegen zeer goed bereikbaar met de fiets en gemotoriseerd verkeer. Het project heeft een directe aansluiting op R4 en verkeer is in alle richtingen mogelijk door de onderbroken markeringen aan de huidige inrit van het perceel. Het project ligt ook in

de onmiddellijke omgeving van een fietssnelweg langsheen de R4. De Beekstraat is een aanvullende stedelijke fietsroute die uitgerust is met fietspaden. De op/afrit van R4 heeft een eenzijdig dubbelrichtingsfietspad langsheen de perceelszijde.

De oprit op de site is voldoende breed om gebruikt te worden door verschillende weggebruikers. Juist voor de zichtbaarheid is de oprit breder uitgevoerd dan de norm.

5/ Effecten op biodiversiteit en natuur

De bezwaarindieners bekritisieren verder dat de screening zich vrijwel uitsluitend beperkt tot stikstofimpact en geen grondige analyse bevat van de effecten op de aanwezige natuurwaarden. Nochtans is het perceel gelegen in een Natura 2000-gebied en omvat het biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen.

Een bijzonder aandachtspunt vormt de geplande bemaling voor de ondergrondse parking. Volgens de bezwaarindieners zal deze bemaling aanzienlijke gevolgen hebben voor de grondwaterhuishouding, de aanwezige bomen en de omliggende natuur, maar deze effecten worden niet concreet onderzocht. In plaats daarvan wordt verwezen naar een latere analyse of een algemeen stappenplan. Hierdoor is het volgens hen onmogelijk om de werkelijke impact van het project correct te beoordelen. De screening wordt dan ook als juridisch en inhoudelijk gebrekkig beschouwd.

Het achterste deel van het perceel is inderdaad gekarteerd als een Natura 2000-gebied. Het nieuwe project wordt echter gebouwd aan de voorzijde van het terrein, in woongebied, op een ruime afstand van het Natura 2000-gebied. De impact hierop is beperkt.

De geplande woonontwikkeling bevindt zich volgens de biologische waarderingskaart op Geopunt op een perceel met een biologisch waardevolle vegetatie. Ook op de biologische waarderingskaart van de stad Gent staat het perceel gekend als biologisch waardevol met zeer waardevolle elementen. In het kader van de voorbesprekingen met de stad Gent over het voorliggende project werd een plaatsbezoek georganiseerd waarbij de stadsecoloog ter plaatse oordeelde dat de waardevolle vegetatie - op de bomen na - hier verdwenen is.

Er wordt wel erkend dat het uitvoeren van bouwwerken in de nabijheid van te behouden bomen altijd een zeker risico met zich mee draagt. Aangezien het grootste deel van de bomen te behouden is, moet dit risico zo veel mogelijk beperkt worden via een goede bescherming van de bomen. Dit wordt ook opgelegd als bijzondere voorwaarde. In de mer-screeningsnota wordt gerefereerd naar de bomeneffectenanalyse (BEA) en de bronbemalingsstudie. De maatregelen die genomen moeten worden om de bomen te beschermen worden opgelijst in het boombeschermingsplan. Deze documenten werden opgesteld door een gecertificeerd European Tree Technician.

6/ Strijd met de goede ruimtelijke ordening

- Mobiliteit en verkeersveiligheid

De aanvraag wordt onverenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening omdat zij een aantoonbaar onveilige verkeerssituatie creëert. De bezwaarindieners verwijzen opnieuw naar de eerdere weigering en benadrukken dat de huidige aanvraag, met meer woonentiteiten en dus

meer verkeer, deze problematiek alleen maar versterkt. Volgens hen kan een dergelijke ontsluiting niet worden ingepast in een veilige en duurzame ruimtelijke ordening.

Zoals eerder vermeld, werd er voorafgaand aan deze omgevingsvergunningsaanvraag in gesprek gegaan met de bevoegde wegbeheerder en de mobiliteitsdiensten van de stad Gent om tot een veilige oplossing te komen. De bevoegde instanties gaven allen een voorwaardelijk gunstig advies.

- **Overschrijding van de draagkracht**

Daarnaast stellen de bezwaarindieners dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden. Het terrein bevindt zich in een kwetsbare openruimtecontext met belangrijke natuur- en landschapswaarden. Het project omvat echter elf ruime woonentiteiten, een ondergrondse parking en bijkomende verharding, wat leidt tot een aanzienlijke intensivering van het gebruik. Volgens de bezwaarindieners kan dit bezwaarlijk als een kleinschalig project worden beschouwd en legt het een te grote druk op de omgeving, onder meer op vlak van bodem, waterhuishouding en natuurwaarden.

Het perceel ligt vandaag in woongebied wat maakt dat een bouwverbod niet afdwingbaar is en ook in de groeistad volgens de beleidsvisie Ruimte voor Gent. De algemene doelstelling binnen de groeistad bestaat erin om een voldoende hoge woondichtheid na te streven (in principe min. 25 woningen per hectare), gelet op het steeds schaarser aandeel beschikbare bouwgronden. Villa's worden stapsgewijs vervangen door compactere typologieën, telkens met respect voor de schaal en de context. Er dient verdicht te worden op een bedachtzame manier, door herbouw en betere benutting van de ruimte.

Voorliggende aanvraag betreft een verdichting in de groeistad tot een densiteit van 29,70 woningen per hectare. Hoewel deze densiteit aanzienlijk hoger is dan deze van de oorspronkelijke toestand, kan niet gesteld worden dat de densiteit overdreven is voor een perceel van dergelijke grootte in de groeistad.

De eerste voorstellen voor de ontwikkeling van dit terrein gingen uit van een verspreidere bebouwing in de vorm van eengezinswoningen. Een dergelijke bouwwijze had tot gevolg dat er meer boszone zou verdwijnen en bijgevolg de kwaliteiten van de site zelf en deze groene buurt aangetast werden. Het voorstel dat destijds werd ingediend voldeed niet inzake brandweerbereikbaarheid, mobiliteit,... waardoor de vergelijking hier niet relevant is.

Voorliggend voorstel tracht hierop een tegenantwoord te bieden door de bebouwing te concentreren in 1 volume om maximaal de natuurwaarden en openheid van de site en zijn omgeving te gaan vrijwaren. Hierdoor wordt een valabel alternatief aangeboden om de toets aan het beoordelingselement van de goede ruimtelijke ordening "ruimtelijk rendement" te kunnen doorstaan (m.a.w. realiseren van een verdichtingsproject zoals in de beleidsvisie van stad Gent vooropgesteld wordt) en tegelijk veel ruimte onbebouwd te laten om de natuurlijke en groene kwaliteiten te kunnen vrijwaren.

Zoals eerder gesteld is er tevens een gedetailleerde bomeneffectenanalyse (BEA), bronbemalingsstudie en boombeschermingsplan opgemaakt. Als bijzondere voorwaarde

zal nog opgelegd worden dat de bouw en bemaling door een boomdeskundige begeleid moet worden conform het verslag van de BEA en opgenomen randvoorwaarden.

- **Privacy en inkijk**

Tot slot wordt gewezen op de impact van het project op de privacy van de aanpalende eigendom. De nieuwe meergezinswoning wordt ingeplant langs de perceelsgrens en omvat meerdere bouwlagen met terrassen langs zowel de zij- als achtergevel. Deze terrassen bieden volgens de bezwaarindieners rechtstreeks zicht op hun tuin en woning, zonder dat er voldoende maatregelen worden genomen om inkijk te beperken.

Door de aanwezigheid van meerdere woonentiteiten met intensief gebruik van buitenruimtes, zou de hinder aanzienlijk toenemen ten opzichte van de bestaande situatie met één woning. De bestaande beplanting wordt als onvoldoende beschouwd om de privacy te waarborgen, zeker in de winterperiode wanneer de vegetatie geen afscherming biedt. De bezwaarindieners besluiten dat de inkijk en de daarmee gepaard gaande hinder onaanvaardbaar zijn.

De woning van de bezwaarindieners situeert zich op een afstand van ongeveer 27m van de nieuwbouw. Bovendien bevindt zich tussen beide percelen een boszone, die als natuurlijke visuele buffer optreedt. Deze combinatie van afstand en aanwezige vegetatie zorgt ervoor dat rechtstreekse inkijk sterk wordt beperkt. In de stedenbouwkundige praktijk wordt een dergelijke afstand doorgaans als ruim voldoende beschouwd om privacy te waarborgen.

Ook de terrassen dragen, gelet op hun ligging en afmetingen, niet in significante mate bij tot inkijk. Het terras van appartement 0.3 op het gelijkvloers ligt op circa 20m van de perceelsgrens. Op deze afstand, en rekening houdend met het beperkte niveauverschil en de tussenliggende begroeiing, kan redelijkerwijze worden aangenomen dat er geen relevante inkijk ontstaat.

Het terras van appartement 1.3 steekt slechts 1,40m uit ten opzichte van de gevel, bevindt zich op ongeveer 3,10m hoogte en ligt op circa 20m van de perceelsgrens. Door deze beperkte uitkraging en de aanzienlijke afstand wordt het zicht richting het aanpalend perceel sterk afgezwakt.

Het terras van appartement 2.3 bevindt zich aan de achterzijde van het gebouw, op een hoogte van ongeveer 6,20m, met een beperkte diepte van 1,50m en op circa 20m van de perceelsgrens. Hoewel een hogere ligging in theorie tot een ruimer zicht kan leiden, wordt dit effect getemperd door de afstand en de aanwezige groene buffer.

Samengevat kan worden gesteld dat de inplanting, de afstanden en de aanwezige vegetatie ervoor zorgen dat de privacy van de bezwaarindieners in voldoende mate wordt gevrijwaard. Het bezwaar inzake inkijk en privacy wordt dan ook niet weerhouden.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft een verdichtingsproject in de groeistad (cfr. Ruimte voor Gent) in functie van de opvang van de woonbehoefte van het stedelijk gebied Gent. De bestaande eengezinswoning aan de linkerzijde van het perceel wordt verticaal opgesplitst in 3 eengezinswoningen. Rechts op het perceel wordt een meergezinswoning met 11 woonentiteiten gebouwd.

In het ontwerp worden door het concentreren van alle bebouwing binnen 2 bouwvolumes meer natuurlijke kwaliteiten van de site en zijn omgeving gevrijwaard (boszones, openheid) dan bij een klassieke lage uitgespreide ontwikkeling. Tegelijk wordt een hoger ruimtelijk rendement op gebied van woonentiteiten/kwaliteit en natuurwaarden bekomen. Hierbij wordt bovendien naar schaal aangesloten bij wat volgens de beleidskaders toegelaten wordt.

1/ Bouwwijze en bouwvolume

De eerste voorstellen voor de ontwikkeling van dit terrein gingen uit van een gelijkmatige spreiding van lage bouwvolumes in de vorm van een klassieke verkaveling. Verdichten op dergelijke manier heeft tot gevolg dat de impact op de biologisch waardevolle boszone bijgevolg de kwaliteiten van de site zelf en deze groene buurt groter zou zijn. Het verkavelingsontwerp dat geweigerd werd is hier niet representatief omdat dit voorstel niet voldeed aan o.a. de brandweereisen. Om te voldoen aan alle adviezen zou er meer verharding gelegd moeten worden bij een typische verkaveling. Voorliggend voorstel tracht hierop een tegenantwoord te bieden door de bebouwing te concentreren in één bijkomend volume om maximaal de natuurwaarden en openheid van de site en zijn omgeving te gaan vrijwaren.

Hierdoor wordt echter een valabel alternatief aangeboden om de toets aan het beoordelingselement van de goede ruimtelijke ordening “ruimtelijk rendement” te kunnen doorstaan (m.a.w. realiseren van een verdichtingsproject zoals in Ruimte voor Gent vooropgesteld werd) en tegelijk veel ruimte onbebouwd te laten om de natuurlijke en groene kwaliteiten te kunnen vrijwaren. Een bouwhoogte van 3 bouwlagen is bovendien een bouwhoogte die aansluit bij wat volgens de beleidskaders op deze locatie toegelaten wordt, nl. de basisschaal.

De impact van het nieuwe bouwvolume naar de aanpalenden is aanvaardbaar aangezien de afstanden tot de perceelsgrenzen in combinatie met het sterk te behouden groen op het perceel voldoende garanties bieden dat de hinder beperkt blijft. Het te behouden hoogstammig groen op de perceelsgrenzen zorgt voor een natuurlijk groenscherm.

Het bestaande gebouw op de site blijft in zijn huidig volume behouden en wordt enkel intern verbouwd. Het pand draagt een hoge (architectuur)historische en artistieke waarde in zich. De parktuin is niet expliciet beschreven in de inventaris, maar draagt zeker bij tot de kwaliteit van de villa. Het is dan ook positief dat het nieuwbouwvolume op voldoende afstand van de waardevolle villa wordt voorgesteld. Ook het parkkarakter van de tuin kan hierdoor bewaard blijven. Zowel de inplanting als volumetrie zorgen ervoor dat de oorspronkelijke villa voldoende ruimte behoudt.

2/ Programma en woonkwaliteit

Meergezinswoning

Aangezien het terrein groter is dan 1500m² is de woningtypetoets van stad Gent niet van toepassing. De omliggende terreinen hebben een zeer heterogene bestemming/functie. Het perceel grenst langs twee zijden aan een openbare weg, nl. de R4 en de Ringvaart langs de linkerzijde en de oprit naar de ring aan de voorzijde. De achterzijde van het perceel is bestemd als openruimtegebied. In de omgeving langs de Beekstraat komen weliswaar voornamelijk eengezinswoningen voor. Doch kan omwille van de grootte en boszone op het perceel een

meergezinswoning ingepast worden zonder een schaalbreuk te vormen met de omgeving. Door in het voorstel uit te gaan van een meergezinswoningstypologie, wordt het trouwens mogelijk de woonentiteiten te gaan clusteren op 1 plaats en te gaan stapelen in de hoogte en tegelijk de natuurlijke en groene kwaliteiten van de site en de omgeving beter te gaan vrijwaren. De keuze voor de woontypologie is bijgevolg te verantwoorden.

Het voorstel voorziet een mix van 4 tweeslaapkamerappartementen, en 3 drie-slaapkamerappartementen en 1 appartement met 4 slaapkamers. Hierbij ligt duidelijk de nadruk op een groter aandeel ruimere appartementen. Dit resulteert ook in een grote gemiddelde netto vloeroppervlakte per entiteit, wat de woonkwaliteit ten goede komt.

Er moet opgemerkt worden dat appartement 0.3 uiterst rechts op het gelijkvloers een vreemde configuratie heeft omdat de autolift langs deze kant van het gebouw zit. Slaapkamer 2 voldoet qua oppervlakte aan de vereisten uit het Algemeen Bouwreglement, maar is met een breedte van 2,18m beperkt in mogelijkheden. We raden aan om de configuratie van dit appartement te herdenken. Dit is niet vergunningsplichtig en zal niet opgelegd worden als voorwaarde.

De leefruimtes, slaapkamers en berguimtes in de overige appartementen zijn voldoende ruim en ontvangen voldoende rechtstreeks daglicht. Daarnaast beschikken ze telkens over een voldoende ruime en bruikbare buitenruimte in de vorm van een terras.

Bestaande gebouw

Het bestaande landhuis op de site is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed en beschikt in bestaande toestand over meerdere leefruimtes, vier ruime slaapkamers en twee badkamers. Een opdeling van deze eengezinswoning binnen het bestaande volume in drie kwalitatieve eengezinswoningen met elk minstens twee slaapkamers is bijgevolg aanvaardbaar.

De voorgestelde opdeling in 3 eengezinswoningen kan in grote mate de oorspronkelijke dragende structuur en planindeling behouden wat positief is voor de erfgoedwaarden van het pand. Ook de gevels, buitenschrijnwerk, dakvorm en volumetrie worden behouden en gerestaureerd. Hierdoor wordt het kenmerkende uitzicht van deze villa gerespecteerd, hersteld en opgewaardeerd. Ook enkele kenmerkende interieurelementen (zoals de grote haard) worden behouden en geïntegreerd in het ontwerp. Ook dat is positief.

3/ Omgevingsaanleg

De meest waardevolle boszone wordt bijna volledig gevrijwaard. Er wordt enkel gebouwd in een zone met jonge spontane opslag. Een boscompensatieformulier is bijgevoegd. Enkel de noodzakelijke verharding voor de brandweer vooraan het gebouw mag effectief als verharding aangelegd worden en ook daar zijn in de bomeneffectenanalyse voorwaarden aan gekoppeld. Er worden geen paden doorheen het bos aangelegd.

Om de brandweerweg tot een minimum te beperken op eigen terrein wordt de huidige oprit gebruikt als tweede ontsluiting en keerpunt in nood. Door middel van paaltjes zal deze weg afgesloten zijn voor autoverkeer. Op deze manier zal de impact op het groen nog meer beperkt worden.

De ondergrondse parkeerbak wordt volledig onder de nieuwbouw voorzien. Door de het gebouw op de hogen zal ook de parkeerbak minder diep uitgegraven moeten worden wat de impact op het bestaande groen verminderd. Dit wordt voldoende beschreven in de BEA.

De fietsenstallingen, afvalberging en het bezoekersparkeren worden geclusterd aan de brandweerweg voor de meergezinswoning zodat er geen versnippering ontstaat op het perceel. De locatie van de berging werd uitvoerig besproken met de interne diensten om zowel de impact op de bomen als de gebruikskwaliteit te optimaliseren. Ook alle nutsvoorziening worden geclusterd en voldoende buiten de boomprojecties voorzien.

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

Het algemeen bouwreglement van Stad Gent eist 40 fietsparkeerplaatsen voor bewoners. Parkeerplaatsen voor bezoekers zijn maar verplicht te voorzien vanaf 5 stuks, wat hier niet het geval is.

Het project vraagt volgens de parkeerrichtlijnen minimaal 9 en maximaal 22 autoparkeerplaatsen voor bewoners en maximaal 6 autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen want er worden 47 fietsparkeerplaatsen waarvan 3 voor bezoekers en 16 autostaanplaatsen waarvan 2 voor bezoekers voorzien.

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

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

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

Er worden 2 fietsenbergingen voorzien. Enerzijds een fietsenberging in een bestaande vrijstaande garage voor de gerenoveerde villa en anderzijds een vrijstaande fietsenberging aan de nieuwbouw. Beide fietsenbergingen liggen op maaiveld. De fietsenberging in een bestaande vrijstaande garage lijkt vanaf de plannen voor een deel niet aangesloten op een pad en is dus ook maar matig bereikbaar. Het is wenselijk dat men alle ingangen van de fietsenbergingen op een goed befietsbaar pad aansluit.

Iedere fietsenberging bestaat uit individuele units waar telkens 4 fietsen kunnen geplaatst worden. Op zich geeft dit veel comfort aan de gebruiker om over een eigen afzonderlijke fietsenberging te beschikken. Het zorgt er ook voor dat de parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen exclusief voorbehouden worden voor slechts 3 wooneenheden.

De fietsenbergingen volstaan qua breedte indien men kiest voor een hoog-laag systeem. De voorziene gangpadbreedte is hier niet relevant omdat men kiest voor een systeem waarbij enkel het fietsparkeergeedeelte overdekt is en men poorten voorziet op de volledige breedte van de fietsparkeerplaatsen.

De vrije hoogte van de fietsenbergingen bedraagt telkens minder dan 2m50. Gezien het een renovatie van een bestaande garage betreft kan een beperkte hoogte van 2m20 voor deze fietsenberging wel aanvaard worden. In de nieuwe fietsenberging is enkel het gedeelte voor de fiets overdekt, waardoor een beperkte vrije hoogte aanvaard kan worden. De vrije hoogte van de nieuwe fietsenberging bedraagt ongeveer 2,05m, wat door vele gebruikers al rechtstaand bereikbaar is, waardoor een beperkte vrije hoogte aanvaard kan worden. De plannen vermelden dat de fietsenberging beschikken over oplaadpunten voor elektrische fietsen. Het is wenselijk dat deze effectief voorzien worden.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De autoparkeerplaatsen voor bewoners zijn gesitueerd op de ondergrondse verdieping van de nieuwbouw. Deze plaatsen zijn bereikbaar met een autolift. Er is voldoende opstelruimte op eigen terrein voor het bereiken van de autolift, waardoor impact op de openbare weg onwaarschijnlijk is.

Er zijn 3 autoparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien op maaiveld.

Het volstaat niet om te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van stad Gent. Het project moet ook voldoen aan de regelgeving van andere bestuursniveaus (federaal, regionaal). Vanaf de plannen kan niet beoordeeld worden of er voldoende laadinfrastructuur voorzien wordt.

Verkeersgeneratie en aansluiting op openbaar domein

De inrit naar het perceel wordt verplaatst verder weg van de R4. De aanvrager nam hiervoor contact op met de bevoegde wegbeheerder Agentschap wegen en Verkeer. Hierdoor vermindert de potentiële impact van inrijdende wagens op weerslag naar R4. Gezien het beperkt aantal wooneenheden en bijhorende parkeerplaatsen lijkt dit risico echter sowieso zeer beperkt. Er wordt niet verwacht dat het project significante effecten zal hebben op de afwikkeling van omliggende kruispunten.

Doordat de oprit van het perceel verplaatst wordt komt deze wel in de licht teruggetrokken buiten bocht te liggen. De zichtbaarheid op aankomend verkeer vanuit Beekstraat verbetert hierdoor, maar het zicht op aankomend verkeer vanaf R4 vermindert hierdoor. De zichtlijn op aankomend gemotoriseerd verkeer is echter nog voldoende lang op een voldoende veilig oprij manoeuvre uit te voeren. De zichtbaarheid op aankomend fietsverkeer is wel een belangrijk aandachtspunt. Na controle ter plaatse blijkt dat een maximale zichtlengte van 21m op aankomend fietsverkeer kan gegarandeerd worden indien de vegetatie onder de hoogstammige bomen verwijderd wordt over een strook van minimaal 2m breedte vanaf het fietspad. In combinatie met maatregelen die attenderen op de aanwezigheid van fietsers uit beide richtingen kan dit aanvaardbaar zijn.

Er wordt een opritbreedte van 4,40m voorzien. Indien echter de breedte van de oprit verder beperkt wordt ontstaan 2 risico's. Enerzijds zal het inrijden van het perceel niet meer mogelijk zijn indien zich reeds een voertuig heeft opgesteld om het perceel te verlaten. Dat verhoogt de kans op fileopbouw achter het voertuig dat het perceel wil oprijden. Wat dan weer een verkeersveiligheidsrisico teweeg brengt bij terugslag tot op R4. Anderzijds verkleint het potentieel verder de mogelijke zichthoek op aankomend fietsverkeer, wat ook een verkeersveiligheidsrisico is. Het is daarom wenselijk dat de opritbreedte niet verder verkleind wordt.

Om een vlotte autobereikbaarheid van het perceel te garanderen zal de doorlopende witte asmarkering van de op/afrit plaatselijk onderbroken moeten worden. Deze aanpassingen dienen te gebeuren in overleg met de wegbeheerder Agentschap Wegen en Verkeer.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

1/ Algemeen

Afval

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

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

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

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

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

Afvalwater

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

Het huishoudelijk afvalwater kan (gescheiden van het hemelwater) aangesloten worden op een RWZI via de openbare riolering in de Beekstraat. Op deze manier wordt verontreiniging van het oppervlaktewater vermeden.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies van de Brandweezerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

2/ Exploitatie Warmtepompen (inrichtingsnummer 20251205-0067)

De verwarming en het sanitair warm water van de woongebouwen wordt voorzien met type bodem/water warmtepompen.

Bodem en grondwater

Er wordt een BEO veld (Boor Energie Opslag) aangelegd dat bestaat uit boringen die maximaal 150 m diepgaan (niet ingedeeld volgens Vlarem II, bijlage 1 indien < 150m diep = dieptecriterium) en waarin PE buizen worden geplaatst. Het betreft een gesloten systeem. Er wordt geen verontreiniging van bodem en grondwater verwacht.

Lucht

In het aanvraagdossier worden de types warmtepompen die voorzien worden geduid (11 x 8,9 kW).

De installaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van

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

Geluid

Binnen een straal van 100m bevinden zich woningen, de dichtstbijzijnde woning grenst direct aan het projectgebied. De warmtepompen worden binnen in de meergezinswoningen geplaatst. Bijgevolg wordt er geen significante geluidshinder verwacht.

3/ Bemaling (inrichtingsnummer 20251205-0066)

Onderstaande advies wordt opgemaakt op basis van de bemalingsstudie (Nico Terry Geo-Hydro Advies bv – 14/11/2025).

Algemeen

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

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De bemaling wordt aangevraagd in het kader van de bouw van een ondergrondse constructie (parkeergarage, bergruimte). De bouwput zal 25m breed en 35m lang zijn, diepte 2,5m onder het maaiveld. Er dient bemaald te worden tot 3m onder het maaiveld. Het aangevraagde netto volume bedraagt maximaal 18 374m³. Het ingeschatte maximale dagdebiet bedraagt 315m³/dag (13 m³/uur). Het stationair debiet zal circa 5,9m³/uur bedragen. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 120 dagen. De invloedstraal zal tot 216m (vanaf de rand, met verlaging van 5cm) waarneembaar zijn. Er zal geloosd worden in een waterloop.

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

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

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

Stap 1 beperken en retourneren

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

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

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

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

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

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

Dit wordt opgenomen als opmerking.

Het grondwater wordt deels oppervlakkig geïnfiltreerd tussen de waardevolle flora (zie aspect fauna en flora) en in een gracht. Dit wordt niet beschouwd in de bruto-netto debieten.

Stap 2 hergebruik

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

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

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

Stap 3 lozen op waterloop

Het grondwater wordt geloosd in oppervlaktewater (Ringgracht), na gedeeltelijke infiltratie (zie aspect fauna en flora).

Stap 4 lozen in riolering (gemengd)

/

Wateroverlast

De lozing van het grondwater in de waterloop is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen). Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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 bevinden zich geen onderzoeken binnen de invloedzone.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft. Tevens wordt niet verwacht dat concentraties van aanwezige verontreinigingen de vigerende normen zullen overschrijden.

Zettingen

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

4/ Geluid

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

5/ Fauna en flora

In het kader van de bouw en bemaling werd een Bomen Effect Analyse (BEA) opgesteld. Op het perceel staan verschillende monumentale en waardevolle bomen die grotendeels behouden blijven.

Er werd een (beperkte) ontbossing met boscompensatieformulier /plan toegevoegd.

Binnen de invloedzone van de bemaling zijn biologisch (zéér) waardevolle zones, kwetsbaar voor verdroging opgenomen op de biologische waarderingskaart en droogtekaart van de Stad Gent.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:

- Begeleiding van de bouw en bemaling door een boomdeskundige ETW conform het verslag van de BEA en opgenomen randvoorwaarden is noodzakelijk.
- Voorafgaand aan de opstart van de bemaling dient een bevoeiingsplan opgesteld door een boomdeskundige ETW dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de groendienst@stad.gent.

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Warmtepomp - Beekstraat 36, 20251205-0067: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompen 9kW x 11 = 99 kW Nieuw	99 kW
Bemaling - Beekstraat 36,	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per	18374 m ³

20251205-0066: 53.2.1°	IIOA van maximaal 30.000 m ³ Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van de kelder onder het nieuwbouwproject. Nieuw	
---------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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):

- BA_Meergezinswoning_boscompensatie formulier.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025149086_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren van een pand naar een meergezinswoning, de exploitatie van een bronbemaling in functie van het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met ondergrondse gemeenschappelijke parking en kelder, de exploitatie van geothermische warmtepompen, het aanleggen van een collectieve tuin en het bouwen van een gemeenschappelijke fietsstalling aan Glenn Goeman en Sam Bogaert gelegen te Beekstraat 36, 9030 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Bemaling - Beekstraat 36 en Warmtepomp - Beekstraat 36 met inrichtingsnummer 20251205-0066 en 20251205-0067 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Warmtepomp - Beekstraat 36, 20251205-0067: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompen 9kW x 11 = 99 kW Nieuw	99 kW

Bemaling - Beekstraat 36, 20251205-0066: 53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per lOOA van maximaal 30.000 m ³ Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van de kelder onder het nieuwbouwproject. Nieuw	18374 m ³
-----------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

Artikel 2:

TERMIJN

De tijdelijke vergunning voor de bemaling (inrichtingsnummer 20251205-0066) wordt verleend voor een termijn van 120 dagen (4 maanden). De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor stedenbouwkundige handeling en de exploitatie van de warmtepompen (inrichting 20251205-0067) kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

De voorwaarden uit de externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 maart 2026 met kenmerk 072178-002/PJ/2026).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 24 maart 2026, met kenmerk AV/411/2026/00392) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos (advies van 23 april 2026, met kenmerk 26-203273) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 12 maart 2026, met kenmerk TPW-OL-2026408491) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 11 mei 2026 met kenmerk AD-26-271 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (afgeleverd op 9 maart 2026 met kenmerk 5000123905) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (afgeleverd op 19 maart 2026 met kenmerk JMS) moeten strikt nageleefd worden
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (afgeleverd op 3 maart 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Fietsenberging

Alle ingangen van de fietsenbergingen moeten aangesloten worden op een goed befietsbaar pad.

Fietsveiligheid

- Over een strook van minimaal 2m breedte vanaf de rand van het fietspad gemeten en minimaal 15 m lengte startend aan de rand van de inrit van het perceel richting R4, dient alle bestaande vegetatie onder de hoogstammige bomen verwijderd te worden of teruggezet te worden naar maximaal 1m hoogte. In deze strook kan ook geen nieuwe vegetatie of objecten van meer dan 1m hoogte geplaatst worden. Frequent onderhoud (meermaals per jaar) is noodzakelijk zodat ten alle tijden voldoende zichtbaarheid op aankomend fietsverkeer kan gegarandeerd worden.
- Ter hoogte van inrit van het perceel moeten bestuurders geattendeerd worden op de aanwezigheid van fietsers in beide richtingen. Dat kan door het plaatsen van bord op eigen terrein (bijvoorbeeld verkeersbord B1 in combinatie met onderbord M10) en dubbele pijlmarkeringen op het fietspad. Dit laatste dient in overleg te gebeuren met de wegbeheerder Agentschap Wegen en Verkeer.

Bemaling

De bouw en bemaling moeten begeleid worden door een boomdeskundige (ETW) conform het verslag van de BEA en de opgenomen randvoorwaarden.

Voorafgaand aan de opstart van de bemaling dient een bevoeiingsplan opgesteld door een boomdeskundige ETW ter goedkeuring worden voorgelegd aan groendienst@stad.gent.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

Er kan 1 huisaansluiting voor het geheel voorzien worden, als de bestaande woning beschikt over een DWA aansluiting richting de Beekstraat is deze verplicht te gebruiken voor beide blokken. Als dit niet het geval is dan is een nieuwe aan te vragen, Farys zal de plaats bepalen in functie van de ligging van de openbare riool. De voorgestelde locatie rechts van de nieuwbouw komt hierbij niet in aanmerking.

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

Voor een eventuele aansluiting op de RWA-leiding/gracht langs de Binnenring-Drongen is de machtiging te bekomen bij de Provincie (zie ook opmerkingen).

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. **Ook elke woning dient voorzien te worden van zijn eigen, voldoende grote, septische put.** 1 put voor 3 grondgebonden eengezinswoningen is niet toegelaten, het plan is in die zin aan te passen. De putten kunnen meer richting de aansluiting op de openbare riolering geplaatst worden om het traject te verkorten.

De regenwaterafvoer (RWA) van fietsen- en andere bergingen mogen in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne, gescheiden rioleringsstelsel. Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Bermen

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

Scheiding openbaar/privé

Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden.

Sloop

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

Niveau openbaar domein

Bij het vastleggen van peilen van het gebouw en verhardingen 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.

BIJZONDERDE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

HERGEBRUIK

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

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

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

WATEROVERLAST

De lozing van het grondwater in de waterloop is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen).

GELUID

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

FAUNA EN FLORA

Begeleiding van de bouw en bemaling door een boomdeskundige ETW conform het verslag van de BEA en opgenomen randvoorwaarden is noodzakelijk.

Voorafgaand aan de opstart van de bemaling dient een bevoeiingsplan opgesteld door een boomdeskundige ETW dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de groendienst@stad.gent.

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 Milieunavigators, 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:

STEDENBOUW

Mobiliteit

Het project moet ook voldoen aan de regelgeving van andere bestuursniveaus. Vanaf de plannen kan niet beoordeeld worden of de autoparkeerplaatsen voorzien zijn van voldoende laadinfrastructuur.

Om een vlotte autobereikbaarheid van het perceel te garanderen zal de doorlopende witte as markering van de op/afrit plaatselijk onderbroken moeten worden. Deze aanpassingen dienen te gebeuren in overleg met de wegbeheerder Agentschap Wegen en Verkeer.

Huisnummering

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

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

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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

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

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

Oprit

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf de bestaande oprit op openbaar domein op te breken en de nieuwe te voorzien.

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

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

Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir ter hoogte van de perceelsgrens.

Ondergrondse constructies

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

Waterlopen

Voor een lozingsconstructie op de onbevaarbare waterloop van 2de categorie - O248 - moet de machtiging bekomen worden bij de Provincie Oost-Vlaanderen, Provinciaal Administratief Centrum Het Zuid, Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent, tel. 09/267.76.72, e-mail: waterbeleid@oost-vlaanderen.be.

MILIEU

Afval

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

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

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

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

Exploitatie Warmtepompen (Inrichtingsnummer 20251205-0067)

In het aanvraagdossier worden de types warmtepompen die voorzien worden geduid (11 x 8,9 kW).

De installaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen 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. Hiertoe moet een logboek worden bijgehouden.

Bemaling (Inrichtingsnummer 20251205-0066)

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

- het merk en serienummer

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzweigend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid,

van het decreet van 25 april 2014.

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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_05175 - OMV_2025149086 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een pand naar een meergezinswoning, de exploitatie van een bronbemaling in functie van het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met ondergrondse gemeenschappelijke parking en kelder, de exploitatie van geothermische warmtepompen, het aanleggen van een collectieve tuin en het bouwen van een gemeenschappelijke fietsstalling - met openbaar onderzoek - Beekstraat, 9030 Gent - Vergunning

Boscompensatievoorstel bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden

AGENTSCHAP
NATUUR & BOS
Havenlaan 88 bus 75
1000 BRUSSEL
gratis nummer 1700
of 02 553 81 02

Adviezen en Vergunningen Antwerpen
aves.ant@vlaanderen.be

Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant
aves.vbr@vlaanderen.be

Adviezen en Vergunningen Limburg
aves.lim@vlaanderen.be

Waarvoor dient dit formulier?

Met dit formulier doe je een voorstel voor boscompensatie bij ontbossing in het kader van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden. Met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 (Belgisch Staatsblad, 28 september 1990) is de houder van een omgevingsvergunning voor beboste terreinen verplicht om de ontbossing te compenseren. In bepaalde situaties voorziet de regelgeving in een volledige of gedeeltelijke vrijstelling van de boscompensatieplicht. Ook als je meent dat je voor die vrijstelling in aanmerking komt, vul je dit formulier in. Je vermeldt dan in vraag 7 en 8 waarom je meent recht te hebben op de vrijstelling van de boscompensatieplicht.

Waar vind je meer informatie?

Voor meer informatie kun je surfen naar www.natuurenbos.be/bomenkappen.

Wie vult dit formulier in?

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden voor beboste terreinen vult dit boscompensatievoorstel in en voegt het bij de vergunningsaanvraag via het omgevingsloket. De aanvrager blijft de eindverantwoordelijke voor het naleven van de boscompensatievoorwaarden.

Aan wie bezorg je dit formulier?

Voeg dit formulier bij je aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden. Je dient een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in bij de vergunningverlenende overheid. Dat is de gemeente (meestal bij particulieren) of het Departement Omgeving (het vroegere departement Ruimte Vlaanderen).

Gegevens van de aanvrager

1 In welke hoedanigheid vul je dit formulier in?

natuurlijk persoon. Ga naar vraag 2.

rechtspersoon. Ga naar vraag 3.

2 Vul je persoonlijke gegevens in.

Je geboortedatum hoeft je alleen in te vullen als je niet de Belgische nationaliteit hebt en als je geen rijksregisternummer hebt. Als je deze vraag beantwoord hebt, ga je naar vraag 4.

voornaam achternaam
straat huisnummer bus
postnummer gemeente



Het Agentschap voor Natuur en Bos verwerkt je persoonsgegevens en respecteert je rechten in dat verband. Op www.natuurenbos.be/privacyverklaring staat het beleid van Natuur en Bos op het vlak van gegevensverwerking. Je vindt er ook een omschrijving van je rechten en hoe je ze kunt uitoefenen. Als je vragen hebt over de manier waarop we je gegevens verwerken, kun je mailen naar dpo.anb@vlaanderen.be.

- andere categorie. Voorbeelden van andere categorieën zijn de bouw van een weekendverblijf in een recreatiezone of ontbossing voor landbouwdoeleinden. Hiervoor is een ontheffing op het ontbossingsverbod noodzakelijk. Ga naar vraag 6.

6 Is er een ontheffing van het ontbossingsverbod toegekend?

Een ontheffing van het verbod op ontbossing vraag je aan bij het Agentschap voor Natuur en Bos. Meer info vind je op <https://www.natuurenbos.be/bomenkappen/ontbossen/ontheffing>.

- ja. Vul de gegevens van de ontheffing van het ontbossingsverbod in.
Voeg bij dit compensatievoorstel een kopie van dat besluit.

datum van het besluit dag maand jaar

referentienummer

- nee. De vergunningsaanvraag kan pas behandeld worden nadat je een voorafgaande ontheffing van het ontbossingsverbod verkregen hebt. Meer informatie vind je op <http://www.natuurenbos.be/ontbossen>.

Vrijstelling van de boscompensatieplicht

Vrijstelling bij spontane bebossing

7 Is er op de percelen spontane bebossing jonger dan 22 jaar ontstaan?

Met spontane bebossing jonger dan 22 jaar bedoelen we dat de percelen oorspronkelijk niet bebost waren, maar dat er sinds een periode korter dan 22 jaar spontaan natuurlijke zaailingen van bomen groeien. Voor zo'n spontane bebossing geldt een vrijstelling van de boscompensatieplicht.

Opgelet: Een ontheffing van het verbod op ontbossing blijft noodzakelijk.

- ja
 nee

Vrijstelling om sociale redenen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning

8 Je kunt alleen een vrijstelling van de compensatieplicht om sociale redenen krijgen als je voldoet aan de onderstaande voorwaarden. Als je aan alle vier de voorwaarden voldoet, krijg je een vrijstelling voor een oppervlakte van maximaal 500 m².

1. De ontbossing wordt uitgevoerd met het oog op woningbouw.
2. De ontbossing wordt uitgevoerd op een perceel van minder dan 12 are.
3. Het te ontbossen perceel ligt in een zone met bestemming woongebied in de ruime zin of in zones met een daarmee gelijk te stellen bestemming.
4. Je bent een natuurlijk persoon en je beschikt op het ogenblik waarop je deze aanvraag indient nog niet over de volle eigendom van een woning en je hebt nog geen vrijstelling van de compensatieplicht gekregen voor het perceel of de percelen, vermeld in dit voorstel, of voor een ander perceel.

9 Voldoe je aan de vier bovenvermelde voorwaarden?

- ja. Je kunt de vrijstelling alleen krijgen als je dit compensatievoorstel indient samen met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in het kader van woningbouw.
Noteer '500 m²' in de tabel bij vraag 11, kolom 7 'oppervlakte vrijstelling', in de rij van het perceel waarop de woning gebouwd zal worden.
- nee

Gegevens van de te ontbossen percelen en berekening van de te compenseren oppervlakte

10 Waar liggen de percelen waarvoor je de vergunning aanvraagt?

Bij straatnaam of herkenningspunten vermeld je de straat of straten waarin de percelen liggen, de meest nabije straat of een ander herkenningspunt in de buurt van de bosbestanden.

gemeente Gent

straatnaam of herkenningspunten Beekstraat 36

11 Vul in de onderstaande tabel de gegevens in van de percelen waarvoor je de vergunning aanvraagt.

Vul de tabel als volgt in:

- In kolom 3 vul je de totale oppervlakte van het perceel in. In kolom 4 vul je de oppervlakte van het bos op dat perceel in.
- Als je een gedeelte van het bos wilt behouden, vul je dat in kolom 5 in, zodat er in kolom 6 duidelijk wordt hoeveel m² bos je wilt kappen.
- Bij verkavelingen vermeld je in kolom 5 de oppervlakte die op het verkavelingsplan wordt aangeduid als 'als bos te behouden beboste groene ruimte'. Die 'als bos te behouden beboste groene ruimte' moet doorvertaald worden in de verkavelingsvoorschriften.
- In kolom 7 vul je de oppervlakte per perceel in waarvoor je een vrijstelling vraagt (zie vraag 7). Als je in vraag 8 'ja' hebt aangekruist, vermeld dan '500 m²' in de rij van het perceel waarop de woning gebouwd zal worden.
- In kolom 8 vul je per perceel of voor de gezamenlijke oppervlakte per percelen de compensatiefactor in.

De compensatiefactor is afhankelijk van het type bos:

- niet-inheems loofbos en/of naaldbos: grondvlak bestaat uit minstens 80% niet-inheems loofhout, naaldhout of een menging hiervan = factor 1;
- gemengd bos: grondvlak inheems loofhout ligt tussen 20 en 80% = factor 1,5;
- inheems loofbos: grondvlak bestaat uit minstens 80% inheems loofhout = factor 2;
- ontbossen van Europees te beschermen (bos)habitats = factor 3.

Meer informatie over de berekeningen vind je op <https://www.natuurenbos.be/bomenkappen/ontbossen/berekening-boscompensatie>.

- In kolom 9 vermeld je per perceel of voor de gezamenlijke oppervlakte van percelen het aantal m² bos dat je moet compenseren. Zo bereken je de oppervlakte: [de te ontbossen oppervlakte (kolom 6) – de oppervlakte vrijstelling (kolom 7)] x de compensatiefactor (kolom 8).
- Onderaan in de tabel (10) vul je de totale oppervlakte van de boscompensatie in.
- Alle getallen in deze tabel dienen afgerond te worden, er worden dus geen cijfers na de komma ingevuld.

Voeg bij dit boscompensatievoorstel een duidelijk plan waarop de kadastrale percelen, de te ontbossen zones en de als bos te behouden zones duidelijk zijn aangegeven.

1) gemeente	2) kadastrale gegevens			3) oppervlakte van het perceel (kadastraal)	4) oppervlakte van het bos	5) als bos te behouden oppervlakte	6) te ontbossen oppervlakte	7) oppervlakte vrijstelling (zie vraag 7, 8)	8) compensatiefactor	9) oppervlakte boscompensatie per perceel
	afd.	sectie	nr.							
1 Gent	27	A	1447d	10197 m ²	8242 m ²	7783 m ²	459 m ²	/ m ²	1,5	689 m ²
2				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²
3				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²
4				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²
5				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²
10) totale oppervlakte boscompensatie										689 m²



Het Agentschap voor Natuur en Bos verwerkt je persoonsgegevens en respecteert je rechten in dat verband. Op www.natuurenbos.be/privacyverklaring staat het beleid van Natuur en Bos op het vlak van gegevensverwerking. Je vindt er ook een omschrijving van je rechten en hoe je ze kunt uitoefenen. Als je vragen hebt over de manier waarop we je gegevens verwerken, kun je mailen naar dpo.anb@vlaanderen.be.

Wijze van boscompensatie

12 Op welke manier wil je bos compenseren?

Een boscompensatie is verplicht. Zo kunnen we het bosareaal in Vlaanderen in stand houden. Je kiest zelf op welke manier je compenseert. Dat kan door een bos opnieuw aan te planten op een ander perceel of door een financiële bijdrage te betalen. De overheid investeert die bijdrage om het bosareaal in stand te houden.

Opgelet: In de meeste gevallen is een vergunning nodig om bepaalde percelen te mogen bebossen.

Je kunt een of meer hokjes aankruisen. De som van de verschillende oppervlakten moet gelijk zijn aan de totale oppervlakte boscompensatie die je in de tabel in vraag 11, kolom 10 hebt opgenomen.

- door een bosbehoudsbijdrage te betalen. Ga naar vraag 13.
- door zelf een compenserende bebossing uit te voeren. Ga naar vraag 14.
- door een bosbehoudsbijdrage te betalen en (zelf) een compenserende bebossing uit te voeren. Ga naar vraag 13.
- door een compenserende bebossing te laten uitvoeren waarvoor een derde zich garant stelt. Je moet dit formulier mee laten ondertekenen door die derde (zie vraag 19).

Vul de gegevens in van de derde die zich garant stelt voor de compenserende bebossing.

Op www.boscompenseren.be vind je de contactgegevens van eigenaars die gronden ter beschikking stellen voor boscompensatie. Als je deze vraag beantwoord hebt, ga je naar vraag 13.

voornaam	achternaam
straat	huisnummer bus
postnummer	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	gemeente
telefoon- of gsm-nummer		
e-mailadres		
rijksregisternummer	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> - <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/>		
ondernemingsnummer	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		

Boscompensatie door een bosbehoudsbijdrage te betalen

13 Vul de oppervlakte in waarvoor je een bosbehoudsbijdrage zult betalen en bereken de bosbehoudsbijdrage.

De bosbehoudsbijdrage bereken je door de oppervlakte te vermenigvuldigen met de vastgestelde bosbehoudsbijdrage. De bosbehoudsbijdrage is 4,22 euro per vierkante meter in 2023, maar wordt jaarlijks geïndexeerd.

De meest recente bosbehoudsbijdrage vind je op <https://www.natuurenbos.be/bomenkappen/ontbossen/berekening-boscompensatie>. Voor de toepassing van de geïndexeerde bosbehoudsbijdrage geldt de dag van de indiening bij de vergunningverlenende overheid.

Als je alleen wilt compenseren door een bosbehoudsbijdrage te betalen, ga je naar vraag 17 als je deze vraag hebt ingevuld.

Als je ook een deel wilt compenseren door een bebossing uit te voeren, ga je naar vraag 14 als je deze vraag hebt ingevuld.

oppervlakte	689 ,00 m ²

X	4,22 euro/m ² (geïndexeerde bosbehoudsbijdrage)

totaal bosbehoudsbijdrage	2 905,47 euro



Het Agentschap voor Natuur en Bos verwerkt je persoonsgegevens en respecteert je rechten in dat verband. Op www.natuurenbos.be/privacyverklaring staat het beleid van Natuur en Bos op het vlak van gegevensverwerking. Je vindt er ook een omschrijving van je rechten en hoe je ze kunt uitoefenen. Als je vragen hebt over de manier waarop we je gegevens verwerken, kun je mailen naar dpo.anb@vlaanderen.be.

Boscompensatie door compenserende bebossing

14 Vul de oppervlakte van de compenserende bebossing in.

Je kunt alleen een nieuw bos elders aanplanten als je aan de volgende voorwaarden voldoet:

- *Het perceel waarop je het nieuwe bos wilt aanplanten, is bij de indiening van de aanvraag nog niet bebost.*
- *Je voert de bebossing uit in zones met als bestemming groengebied, natuurontwikkelingsgebied, parkgebied, buffergebied, bosgebied, bosuitbreidingsgebied, agrarisch gebied in de ruime zin, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen of in een zone die vergelijkbaar is met al die gebieden, zoals die zijn aangeduid op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Meer informatie daarover vind je op <https://www.natuurenbos.be/bomenkappen/ontbossen/berekening-boscompensatie>.*

Als je zelf niet over grond beschikt om te bebossen, kun je een kijkje nemen op www.boscompenseren.be.

Op die site vind je de contactgegevens van eigenaars die gronden ter beschikking stellen voor boscompensatie.

zelf uitgevoerde bebossing m²

bebossing door derden m²

15 Vul in de onderstaande tabel de gegevens in van de percelen waarop de compenserende bebossing zal worden uitgevoerd.

- Vul de tabel als volgt in: In kolom 3 kruis je aan wie de bebossing op het perceel in kwestie zal uitvoeren: jijzelf als aanvrager of een derde.
- In kolom 4 vul je de ruimtelijke bestemming in volgens de geldende plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Onderaan in de tabel (7) vul je de totale oppervlakte van de compenserende bebossing in. De totale oppervlakte van de compenserende bebossing moet gelijk zijn aan de som van de oppervlakten, vermeld in vraag 14.

Je plant inheemse boomsoorten aan. Meer informatie en tips vind je op www.bomenwijzer.be.

1) gemeente	2) kadastrale gegevens			3) uitvoerder van de bebossing		5) ruimtelijke bestemming	5) oppervlakte van het perceel	6) te bebossen oppervlakte
	afd.	sectie	nr.	<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde			
1				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
2				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
3				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
4				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
5				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
6				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
7				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
8				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
9				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
10				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
7) totale oppervlakte boscompensatie								,00 m²



Het Agentschap voor Natuur en Bos verwerkt je persoonsgegevens en respecteert je rechten in dat verband. Op www.natuurenbos.be/privacyverklaring staat het beleid van Natuur en Bos op het vlak van gegevensverwerking. Je vindt er ook een omschrijving van je rechten en hoe je ze kunt uitoefenen. Als je vragen hebt over de manier waarop we je gegevens verwerken, kun je mailen naar dpo.anb@vlaanderen.be.

Bij te voegen informatie

17 Kruis alle bewijsstukken aan die je bij dit boscompensatievoorstel voegt.

bijlage die bij elke aanvraag moet worden gevoegd

- een duidelijk plan, met aanduiding van de kadastrale percelen in kwestie, de toegangsweg, de te ontbossen zones en de als bos te behouden zones (zie vraag 11)

bijlagen die alleen bij de aanvraag moeten worden gevoegd als ze van toepassing zijn

- een kopie van het besluit tot ontheffing van het ontbossingsverbod (zie vraag 6)
- als het boscompensatievoorstel betrekking heeft op een verkaveling met 'als bos te behouden beboste groene ruimtes', een ontegensprekelijk verkavelingsplan met aanduiding van de 'als bos te behouden beboste groene ruimtes' met bijbehorende verkavelingsvoorschriften
- als je opteert voor een compenserende bebossing (zie vraag 15):
- een kopie van de eigendomstitel van de te bebossen percelen
 - een situeringsplan
 - een kopie van het kadastraal plan van de vermelde percelen, met aanduiding van de te bebossen zones en de verdeling van de boomsoorten
 - een kopie van alle wettelijk vereiste vergunningen die noodzakelijk zijn voor de bebossing. Meer informatie vind je op <https://www.natuurenbos.be/bomenplanten>.

Ondertekening

Ondertekening door de aanvrager

18 Vul de onderstaande verklaring in.

Ik verklaar dat alle gegevens in dit formulier naar waarheid zijn ingevuld.

Ik geef toestemming aan de personeelsleden van het Agentschap voor Natuur en Bos om de kadastrale percelen, vermeld in vraag 11, te betreden ter voorbereiding van hun advies over de geplande ontbossing en de goedkeuring van het boscompensatievoorstel, en voor de controle achteraf op de naleving van de voorwaarden van de omgevingsvergunning.

In geval van compenserende bebossing verklaar ik dat de bebossingswerkzaamheden op de percelen, vermeld in vraag 15, niet in strijd zijn met de erfdienstbaarheden die rusten op die percelen en dat die percelen niet al buiten het kader van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 moeten worden bebost of herbebost ten gevolge van een gerechtelijke beslissing of een contractuele of eenzijdige verbintenis.

Als het Agentschap voor Natuur en Bos na een controle ter plaatse binnen vijf jaar nadat het attest is uitgereikt, vermeld in artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, vaststelt dat de bebossing niet geslaagd is, kan het een beroep doen op derden om de bebossing uit te voeren. Ik ben mij ervan bewust dat het Agentschap voor Natuur en Bos de kosten voor de uitvoering van die werkzaamheden en van het onderhoud gedurende vijf jaar na de aanplanting op mij kan verhalen.

datum - 15 - 12 - 2025

GES invest projects nv
vertegenwoordigd door
dhr. Glenn Goeman en dhr. Sam Bogaert

ondertekening via Omgevingsloket

Ondertekening door de derde die de compenserende bebossing (mee) uitvoert

19 Vul de onderstaande verklaring in.

Als de compenserende bebossing op een of meer percelen door een derde wordt uitgevoerd, moet die derde de onderstaande verklaring meeondertekenen.

Ik verklaar dat de gegevens van de compenserende bebossing op de kadastrale percelen, vermeld in vraag 15, naar waarheid zijn ingevuld.

Ik stel mij garant om een compenserende bebossing conform de beschrijving in vraag 14 tot en met 16 uit te voeren binnen twee jaar na de dag waarop er van de omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt.

Ik geef toestemming aan de personeelsleden van het Agentschap voor Natuur en Bos om de kadastrale percelen, vermeld in vraag 14, te betreden ter voorbereiding van de goedkeuring van het boscompensatievoorstel en voor de controle achteraf op de naleving van de voorwaarden van de omgevingsvergunning.

Ik verklaar dat de bebossingswerkzaamheden op de percelen, vermeld in vraag 15, niet in strijd zijn met de erfdienstbaarheden die rusten op die percelen en dat die percelen niet al buiten het kader van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 moeten worden bebost of herbebost ten gevolge van een gerechtelijke beslissing of een contractuele of eenzijdige verbintenis.

Als het Agentschap voor Natuur en Bos na een controle ter plaatse binnen vijf jaar nadat het attest uitgereikt is, vermeld in artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, vaststelt dat de bebossing niet geslaagd is, kan het een beroep doen op derden om de bebossing uit te voeren. Ik ben mij ervan bewust dat het Agentschap voor Natuur en Bos de kosten voor de uitvoering van die werkzaamheden en van het onderhoud gedurende vijf jaar na de aanplanting op mij kan verhalen.

datum dag maand jaar

handtekening

voor- en achternaam

Aan wie bezorg je dit formulier?

- 20 Voeg dit formulier bij je aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden. Je dient een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in bij de vergunningverlenende overheid. Dat is de gemeente (meestal bij particulieren) of het Departement Omgeving (het vroegere departement Ruimte Vlaanderen).**

Hoe gaat het nu verder met je boscompensatievoorstel?

- 21 De vergunningverlenende overheid controleert of je aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden ontvankelijk en volledig is, en legt je aanvraag, samen met je boscompensatievoorstel, voor aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft dertig dagen de tijd om advies uit te brengen over de vergunningsaanvraag en om het boscompensatievoorstel al dan niet goed te keuren.**

Bij de beoordeling van het boscompensatievoorstel berekent het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de oppervlakte van de voorgestelde ontbossing en de boomsoortensamenstelling hoeveel bosoppervlakte er werkelijk gecompenseerd moet worden, en of de indiener in aanmerking komt voor gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de boscompensatieplicht. Als de indiener een compenserende bebossing voorstelt, controleert het Agentschap voor Natuur

en Bos ook of de aanvrager over de nodige vergunningen en adviezen voor die bebossing beschikt en of het beplantingsvoorstel bosbouwkundig aanvaardbaar is.

Als het Agentschap voor Natuur en Bos oordeelt dat het compensatievoorstel aangepast moet worden, brengt het agentschap je daarvan op de hoogte. Bij die kennisgeving wordt een gemotiveerd voorstel tot aanpassing gevoegd, dat bij de definitieve goedkeuring deel zal uitmaken van het boscompensatievoorstel. Je kunt binnen veertien dagen nadat je dat voorstel tot aanpassing hebt ontvangen, bezwaren tegen de aanpassing of een alternatief compensatievoorstel aan het Agentschap voor Natuur en Bos bezorgen. Het Agentschap voor Natuur en Bos onderzoekt de bezwaren of het alternatieve compensatievoorstel en neemt maximaal veertien dagen na de kennisgeving een definitieve beslissing over het compensatievoorstel. Je bezwaren of het alternatieve compensatievoorstel mogen niet leiden tot een grondige wijziging van de vergunningsaanvraag. In dat geval moet je een nieuwe gewijzigde vergunningsaanvraag indienen bij de vergunningverlenende instantie.

Nadat de vergunningverlenende instantie het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en het goedgekeurde al dan niet gewijzigde compensatievoorstel heeft ontvangen, neemt ze een beslissing. Als ze je aanvraag wil vergunnen, moet ze het goedgekeurde of aangepaste boscompensatievoorstel als bindende voorwaarde opnemen in de omgevingsvergunning. Als je kiest voor boscompensatie door een bosbehoudsbijdrage te betalen, krijg je een overschrijvingsformulier van het Agentschap voor Natuur en Bos nadat de vergunning uitvoerbaar is verklaard. Je betaalt de bosbehoudsbijdrage binnen vier maanden vanaf de datum waarop volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. De compenserende bebossing moet uitgevoerd zijn binnen twee jaar vanaf de datum waarop volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Je kunt van die bebossing een attest aanvragen bij het Agentschap voor Natuur en Bos.

In te vullen door het Agentschap voor Natuur en Bos: goedkeuring of aanpassing van het boscompensatievoorstel

Dit compensatievoorstel wordt aangepast. De aanpassingen en voorwaarden zijn opgenomen in de bijlage.

Dit boscompensatievoorstel wordt ongewijzigd goedgekeurd.

Als de omgevingsvergunning (gedeeltelijk of volledig) wordt verleend, gelden de volgende vier voorwaarden:

- 1 De omgevingsvergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden die zijn opgenomen in dit boscompensatievoorstel.
- 2 De te ontbossen oppervlakte bedraagt maximaal het aantal m², vermeld bij vraag 11 in kolom 6. Die oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- 3 De resterende bosoppervlakte blijft, als dat van toepassing is, als bos behouden. Er kunnen alleen bijkomende kappingen in die zone uitgevoerd worden als het Agentschap voor Natuur en Bos daarvoor toestemming verleent. Het is niet toegestaan om in die zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

De ontbossing kan alleen worden uitgevoerd conform het goedgekeurde oprichtingsplan dat bij de aanvraag gevoegd is.

datum

.....

handtekening

.....

voor- en achternaam

.....

In te vullen door de vergunningverlenende overheid: stilzwijgende goedkeuring

Als het Agentschap voor Natuur en Bos het formulier niet tijdig heeft teruggestuurd naar de vergunningverlenende overheid, wordt dat beschouwd als een goedkeuring van het voorstel van de aanvrager. In dat geval kruis je als verantwoordelijke van die overheid hieronder aan dat het voorstel stilzwijgend is goedgekeurd bij gebrek aan een uitdrukkelijke beslissing van het Agentschap voor Natuur en Bos binnen de voorgeschreven termijn.

Het boscompensatievoorstel is goedgekeurd bij gebrek aan een uitdrukkelijke beslissing van het Agentschap voor Natuur en Bos binnen de voorgeschreven termijn.

Boscompensatievoorstel bij de aanvraag omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden - pagina 11 van 12

Als de omgevingsvergunning (gedeeltelijk of volledig) wordt verleend, gelden de volgende vier voorwaarden:

- 1 De omgevingsvergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden die zijn opgenomen in dit boscompensatievoorstel.
- 2 De te ontbossen oppervlakte bedraagt maximaal het aantal m², vermeld bij vraag 11 in kolom 6. Die oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- 3 De resterende bosoppervlakte blijft, als dat van toepassing is, als bos behouden. Er kunnen alleen bijkomende kappingen in die zone uitgevoerd worden als het Agentschap voor Natuur en Bos daarvoor toestemming verleent. Het is niet toegestaan om in die zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- 4 De ontbossing kan alleen worden uitgevoerd conform het goedgekeurde oprichtingsplan dat bij de aanvraag gevoegd is.

datum

.....

handtekening

.....

voor- en achternaam

.....

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025149086

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.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Meergezinswoning Nieuwbouw_G_N_1_voorgevel.pdf	AmfgmcMLFnVA5il5J1n8pA==
BA_Meergezinswoning Renovatie_G_N_4_zijgevel west.pdf	m0j7UebaPE483u1259exlA==
BA_Meergezinswoning Renovatie_G_B_4_zijgevel west.pdf	dMAldh/iwDOSokWZhc65xg==
BA_Meergezinswoning Site_G_N_2_gevel fietsenstalling A.pdf	N05E2toflbRY+FeDQmE9ig==
BA_Meergezinswoning Site_G_B_1_gevel fietsenstalling B.pdf	rCbqKRZm4uu1VZXWzl3TiA==
BA_Meergezinswoning Renovatie_G_B_3_zijgevel oost.pdf	BP+U+aCjo5M3gNINleWq3g==
BA_Meergezinswoning Site_G_N_4_aanzicht geluidsmuur.pdf	rsjJ1+yrb0i+HgaJl/CBaQ==
BA_Meergezinswoning Site_G_N_1_gevel fietsenstalling B.pdf	YimwCCfiKmpIsf5nOSrb+Q==
BA_Meergezinswoning Renovatie_G_N_1_achtergevel.pdf	9eH0ClfhKhb14lLbMI7QtQ==
BA_Meergezinswoning Renovatie_G_B_2_voorgevel.pdf	EsuDrck7nUjSVJYjQ/Px5g==
BA_Meergezinswoning Nieuwbouw_G_N_4_achtergevel.pdf	/hCRRt7kevRyyV7WaGMCNQ==
BA_Meergezinswoning Renovatie_G_N_3_zijgevel oost.pdf	+4nJY7Y6N7FWa7feq3xnWw==
BA_Meergezinswoning Renovatie_G_B_1_achtergevel.pdf	xpdVuJblE5J5XdDlyKGfig==
BA_Meergezinswoning Nieuwbouw_G_N_3_zijgevel oost.pdf	1feAY4NzO1d6oW+m1JI0tg==

BA_Meergezinswoning Renovatie_G_N_2_voorgevel.pdf	VRmd3xangQDs0hk7f6hPCA==
BA_Meergezinswoning Site_G_N_3_zijgevel fietsenstalling A.pdf	hinvynSNRTvTU6PUAkf69w==
BA_Meergezinswoning Nieuwbouw_G_N_2_zijgevel west.pdf	YafdNV+6AOILMn8mGWaKjA==
BA_Meergezinswoning Renovatie_P_N_3_1ste verdieping.pdf	K+vEUpmhE7obKrxgqPB2Bw==
BA_Meergezinswoning Nieuwbouw_P_N_5_dakplan.pdf	Yi9/ngjLcQHWldIFg+fSbg==
BA_Meergezinswoning Site_P_N_1_fietsenstalling B.pdf	/WecSkw8uklzxxHQyUyciQ==
BA_Meergezinswoning Renovatie_P_N_4_dakplan.pdf	ndwBnAVbTjwubgHYmjW1Cw==
BA_Meergezinswoning Renovatie_P_B_4_dakplan.pdf	fP6QLF7qRByitpJXd641dw==
BA_Meergezinswoning Site_P_N_2_fietsenstalling A.pdf	1/m1EqgocSDn+/nMIEv46A==
BA_Meergezinswoning Renovatie_P_B_3_1ste verdieping.pdf	MDvq/52rplpUQi4H1VfEjA==
BA_Meergezinswoning Nieuwbouw_P_N_1_kelder fundering riolering.pdf	yOS+qUqTEUPdPKwJxq4+PQ==
BA_Meergezinswoning Renovatie_P_N_2_gelijkvloers.pdf	wLjew6qp69hFJzjxZEui2Q==
BA_Meergezinswoning Renovatie_P_N_1_kelder fundering riolering.pdf	5Cfcn58zUvDpNZUd8cKTgg==
BA_Meergezinswoning Nieuwbouw_P_N_4_2de verdieping.pdf	7oIH97VdcuGT7aj1bYUvQg==
BA_Meergezinswoning Nieuwbouw_P_N_3_1ste verdieping.pdf	cFtRYDrOzYJ5rnAuw59Wvw==
BA_Meergezinswoning Nieuwbouw_P_N_2_gelijkvloers.pdf	NYokDhE5D7W8G5Qe7voFw==
BA_Meergezinswoning Site_P_B_1_fietsenstalling B.pdf	WNNhct1Wc3NFaC5QMgaemg==

BA_Meergezinswoning Renovatie_P_B_2_gelijkvloers.pdf	Y6DDHe9ilozWD5SFnosNCQ==
BA_Meergezinswoning Renovatie_P_B_1_kelder fundering riolering.pdf	OonT/5L0yJba+XwqO5p2Qg==
BA_Meergezinswoning Site_I_N_1_inplanting.pdf	8IyKkh4eJdwotzVQypkS7A==
BA_Meergezinswoning Site_I_N_2_inplanting rioleringsaansluiting.pdf	CzFnnH07LOuQsJkBwCEIJA==
BA_Meergezinswoning Site_I_B_1_inplanting.pdf	c+IG2ILEDtE13eTErUkYSw==
BA_Meergezinswoning Site_L_1_legende.pdf	ZpbngMLlr+07wOUw7nfc5g==
BA_Meergezinswoning Renovatie_S_N_2_doorsnede B.pdf	5zs0/C6t0TobZLFmhgn7Qw==
BA_Meergezinswoning Site_S_N_1_snedede fietsenstalling A.pdf	QVXpOrtoLjERw6z4q1XZaQ==
BA_Meergezinswoning Renovatie_S_B_1_doorsnede A.pdf	K2wRK0ydPcMETmhA63YRkA==
BA_Meergezinswoning Site_S_N_3_detail wegenis.pdf	ToNK9kyX01CFabf+1RNS6w==
BA_Meergezinswoning Nieuwbouw_S_N_2_doorsnede B.pdf	bZ3Lr4r09oD4kwIAZu92sw==
BA_Meergezinswoning Site_S_N_3_detail fundering fietsenstalling.pdf	6CRJa8zRbzLml5kA2vGBiA==
BA_Meergezinswoning Renovatie_S_N_1_doorsnede A.pdf	OJjClzVC/8VlcS3WOCzyrA==
BA_Meergezinswoning Site_S_N_2_snedede geluidsmuur.pdf	Bb0i89sx4g4mL1I4deCAGg==
BA_Meergezinswoning Nieuwbouw_S_N_1_doorsnede A.pdf	Z3u5iusdKX5sGhihiYWlog==
BA_Meergezinswoning Renovatie_S_B_2_doorsnede B.pdf	zR/rRrc6/qLwmRIPpAyyvg==
BA_Meergezinswoning Site_T_N_1_terreinprofiel.pdf	3meg0vljyciRpHoo3D5crg==

BA_Meergezinswoning Site_T_B_1_terreinprofiel.pdf	iePWTRKsA4sw6KMvQPgHqA==
------------------------------------------------------	--------------------------