



2026_CBS_05820 OMV_2025124276 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor 8 eengezinswoningen en 2 meergezinswoningen, 1 lot voor groenzone en 1 lot voor nutsvoorzieningen - met openbaar onderzoek - Groenvinkstraat en Invalidenstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Miix NV met als contactadres Moorstraat 27/2, 9850 Deinze heeft een aanvraag (OMV_2025124276) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor 8 eengezinswoningen en 2 meergezinswoningen, 1 lot voor groenzone en 1 lot voor nutsvoorzieningen
- Adres: Groenvinkstraat 68-70 en Invalidenstraat 112, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 1618/2 Z2, 1618B, 1641B, 1651D, 1651G, 1658B en 1659V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 januari 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 mei 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich langsheen Groenvinkstraat en de Invalidenstraat, te Oostakker. In de omgeving bevindt zich aan de westkant het woonzorgcentrum Militza, aan de zuidzijde bevindt zich een spoorweg, aan de oostkant komen voornamelijk woningen voor. Het gaat om zowel vrijstaande, halfopen als gesloten woningen.

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden in drie loten voor woningen. Eén lot is bestemd voor zeven aaneengeschakelde, grondgebonden woningen. Een tweede lot is bestemd voor twee meergezinswoningen met in totaal 38 entiteiten. Een derde lot is bestemd voor het behoud van de bestaande halfopen woning aan de Invalidenstraat. Verder is er nog een lot voor groenzone en een lot voor nutsvoorzieningen. Voor de nieuwe verkaveling moet nieuwe wegenis aangelegd worden die mee vervat zitten in de aanvraag. Om de terreinen bouwrijp te maken en de wegenis aan te leggen worden er 22 hoogstammige bomen gerooid.

Er wordt een nieuwe voetgangers- en fietsdoorsteek voorzien tussen de Groenvinkstraat en de Invalidenstraat. Langsheen deze doorsteek ontstaan twee bouwvelden. Het meest noordelijke bouwveld bevat een aaneenschakeling van grondgebonden woningen die aansluiten op een meergezinswoning die zich aan de Groenvinkstraat bevindt. Het meest zuidelijke bouwveld bestaat uit twee gebouwen. Een langwerpige meergezinswoning maakt de aansluiting met de Invalidenstraat.

Een vrijstaand volume (de parkvilla) bevindt zich centraal in het plan. Ten noorden van de parkvilla wordt een nieuw stuk openbaar groen gerealiseerd dat aansluit op de bestaande openbare groenzone aan de Groenespechtstraat.

De grondgebonden woningen variëren tussen de twee en drie bouwlagen. De parkvilla krijgt vier bouwlagen en heeft een alzijdig karakter. Het langere appartementsgebouw heeft drie bouwlagen en bevat vier sets van twee doorzonappartementen.

De beoogde verkaveling is opgevat als een autoluwe woonontwikkeling. De parkeerplaatsen voor bewoners worden ondergebracht in een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage die toegankelijk is via de Invalidenstraat. Voor bezoekers wordt voorzien in een bovengrondse parkeerpocket die bereikbaar is via de Groenvinkstraat en in 7 bovengrondse parkeerplaatsen die bereikbaar zijn via de Invalidenstraat.

Lot voor nutsvoorzieningen

Aan het begin van de Groenvinkstraat wordt een lot (23 m²) voorzien voor een nutscabine. Dit lot sluit aan bij het woonzorgcentrum Militza.

Openbaar domein

Openbare wegenis

Als onderdeel van het aangevraagde verkavelingsproject wordt het bestaand wegennet aangepast:

doorheen de verkaveling wordt een nieuwe gemeenteweg aangelegd die de verbinding maakt tussen de Groenvinkstraat, de Invalidenstraat en de Groenespechtstraat. De verbinding staat in teken van fietsers en wandelaars en de hulpdiensten. Het verkeer voor wagens wordt voorzien aan enerzijds de Groenvinkstraat onder de vorm van een maaiveldparking aan de inrit en anderzijds aan de Invalidenstraat, waar een inrit wordt voorzien voor het binnenrijden van de ondergrondse garage onder de meergezinswoning.

Het rooilijsplan vormt de juridische grens van de nieuwe wegenis.

Groenzone

De aanvraag bevat een kosteloze grondafstand, een nieuw stuk openbaar domein van 1255 m². Deze ligt centraal in het projectgebied en komt ten westen van de bestaande openbare groenzone aan de Groenespechtstraat.

Heraanleg eindpunt Invalidenstraat

Ter hoogte van Invalidenstraat wordt een aanpassing van de straat voorzien. De bestaande (smalle) omkeerlus wordt vervangen door een zwaluwstaart aansluiting en er worden parkeerplaatsen voorzien. De keerlus werd gesimuleerd op afvalwagens. De verharding loopt door voor fietsers en wandelaars, maar niet voor gemotoriseerd verkeer. Het pad dat hier voorzien wordt zal 3 m breed zijn. Er worden paaltjes voorzien om dat fysiek af te dwingen. In dezelfde zone wordt de aansluiting naar de toekomstige ondergrondse parking voorzien. Deze inrichting maakt ook eventuele doortrekking van een fietspad evenwijdig met het spoor niet onmogelijk. Het laat dus toe dat hier eventueel een realisatie van de stadsregionale fietsroute kan gebeuren. Deze inrichting wordt positief beoordeeld.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

Op 21/03/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor rooien van bomen. (OMV_2019001267)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 22/03/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen en uitbreiden van een brandweerweg. (2017/01173 Dig)
- Op 19/06/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tweewoonst met garages na het slopen van vier woningen. (1986/645)
- Op 08/11/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een service-residentie. (2000/50273)
- Op 01/03/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de residentie "melitza" met 17 studio's. (1984/75 (9/84 OO))
- Op 27/10/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een tweewoonst tot een eengezinswoning. (2005/50145)
- Op 05/05/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een woning. (KW G-14-80 (28/80 OO))

- Op 11/06/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een herenhuis tot bejaardentehuis. (Litt. G-11-79 (23/79 OO))
- Op 21/06/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van burelen. (1966 OO 062)
- Op 30/06/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van autobergingen. (1966 OO 078)
- Op 20/05/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een overdekt terras en rooien boom. (2009/50073)
- Op 02/06/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de seigneurie met 61 serviceflats, een restaurant en een keuken en het slopen van gebouwen. (1992/50030)
- Op 12/07/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een zithoek bij de seigneurie "miltiza" en het aanleggen van een zwembad. (1994/50043)
- Op 12/10/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een electriciteitscabine bij seigneurie "militza". (1993/50142)
- Op 04/02/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 2 woningen met de aanhorigheden. (1991/50225)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 12 maart 2026 onder ref. VK-26-103:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van gronden in 3 loten voor 8 eengezinswoningen en 2 meergezinswoningen, 1 lot voor groenzone en 1 lot voor nutsvoorzieningen.

De beoogde verkaveling is opgevat als een autoluwe woonontwikkeling die ligt aan de oostzijde van de 'Militza-site' in Oostakker. Het programma omvat 8 grondgebonden woningen en 2 meergezinswoningen waarin in totaal 38 woonentiteiten worden voorzien. De parkeerplaatsen voor bewoners worden ondergebracht in een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage die toegankelijk is via de Invalidenstraat. Voor bezoekers wordt voorzien in een bovengrondse parkeerpocket die bereikbaar is via de Groenvinkstraat en in 7 bovengrondse parkeerplaatsen die bereikbaar zijn via de Invalidenstraat.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We vermoeden dat de zone bestemd voor wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Om de loten bestemd voor eengezinswoningen en meergezinswoningen op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Groenvinkstaat en/of Invalidenstraat tot in de volledige verkaveling.

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

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

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

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

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

Riolering

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag waarbij een verkavelingsplan is toegevoegd met afsplitsing van loten en ontwerp van toekomstig openbaar domein.

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 nieuw aan te leggen gescheiden stelsel binnen de aanvraag*
- * herbruikt van bestaande aansluitingen in de straat: zie lot 3 thv Invalidenstraat*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

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

VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- * alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd*

Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de aanvrager de bewijzen hiervan aan te leveren aan het gemeentebestuur. Doe minimum 12 weken voor de gewenste aflevertermijn van het verkoopbaarheidsattest uw aanvraag voor de uitvoering van een rioolaansluiting via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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 omvat het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor 8 grondgebonden ééngezinswoningen en 2 meergezinswoningen met 38 woonentiteiten, 1 lot voor groenzone en 1 lot voor openbaar domein.

Lot 1 bestaande uit lot 1A en lot 1B

Lot 2 bestaande uit gebouw 2A en gebouw 2B

Echter volgens verkavelingsplan is ook nog sprake van een lot 3 voor een te renoveren woning.

Plan met wegenisontwerp:

Er zijn onvoldoende hoogtepeilen inzake wegenisontwerp vermeld op de plannen. Deel van de wegenis is niet duidelijk naar waar dit afstroomt bv inrijrichting thv invalidenstraat: hoe is hier de afwatering van deze zone?

Rioleringsplan:

Een afwateringsplan (aanduiding afstroom water van elke verharding – ook waterdoorlatende verharding) ontbreekt in dossier.

In de nota spreekt van noorden en zuiden: het is eenvoudiger dit op plan aan te duiden.

Ter hoogte van aansluiting van nieuwe stelsel op bestaande stelsel dient zowel gegevens bestaande riolering als nieuwe riolering te worden vermeld op de plannen: zie B1

Aansluiting op bestaand stelsel dient minstens 10 cm boven bodem bestaande riolering te worden voorzien.

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

- maaiveldpeilen
- bodempeil
- lengte van de wadi op bodemniveau
- breedte van de wadi op bodemniveau
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau

De verbinding van de wadi is dmv verholen goten: diameter van goot ontbreekt op rioleringsplan

Niveau overstortkolk ontbreekt op grondplan

Lot 1: aansluiting van private stelsel sluit aan na de overstort van de openbare wadi – dit is niet volgens de berekening in de nota

Lot 2 : overloop van de private infiltratievoorziening sluit aan op bestaande gemengd stelsel van invalidestraat: dit is niet aanvaardbaar. Dit is niet conform de hydraulische nota

Lot3 : er worden geen aansluitingen voorzien voor dit lot. Aangezien dit een bestaande woning betreft geldt hier: gebruikt van bestaande aansluitingen op de bestaande riolering

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Op de dwarsprofielen van de wegenis ontbreekt duidelijke afmetingen van de wadi -> het is onduidelijk hoe deze wadi overeenstemt met de berekening in de rekensheet van de sirio-berekening

Gelieve bij snede B-B' ook snede A-A' achter te zetten zodat duidelijk is of wadi dieper is dan verholen goot.

Er werden geen lengteprofielen van het rioleringsontwerp toegevoegd.

Volgende gegevens ontbreken op de dwarsprofielen:

- *maaiveldpeilen*
- *bodempeil*
- *bodembreedte*
- *bovenbreedte op niveau overstortpeil*
- *bovenbreedte op niveau maaiveldpeil*
- *helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)*

Detailplannen:

Er werden geen detailplannen van de hydraulische constructies toegevoegd.

Ontwerp DWA-stelsel:

De hydraulische verantwoording van het DWA-stelsel incl. het schema van het aantal IE (inwonersequivalenten) per streng ontbreekt.

Hoofdrinol DWA:

De helling dient overal gelijk te zijn, met een minimale helling van 5 mm/m . Gelieve aan te passen tussen D2 en D3. Is de put D2 dan nog nodig?

Ter hoogte van aansluiting van nieuwe stelsel op bestaande stelsel dient zowel gegevens bestaande riolering als nieuwe riolering te worden vermeld op de plannen.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

RWA-stelsel

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Er zijn grondwatermetingen toegevoegd in dossier

Infiltratie:

Er wordt verwezen naar infiltratieproeven. Het eigenlijke rapport ontbreekt in dossier. Het is niet duidelijk of er gemeten is volgens methode VMM.

Hydraulische nota

Verhardingen op openbaar domein:

Wat wordt bedoeld met verharding noorden en zuiden: verduidelijken op plan

Wat wordt bedoeld met verhardingen van voetwegen en wegenis die rond de verkaveling lopen?

Alle voorziene parkeerplaatsen en "toegangen" hiertoe: welke toegangen worden hier bedoeld?

Er worden 3 infiltratiezones voorzien

Wadi 1 voor lot 1: er wordt 80 m² voor lot 1 meegeteld, echter lot sluit aan na de overstort: dit is dus niet correct.

Het is onduidelijk door ontbreken van afmetingen van de wadi op de plannen hoe de rekensheet van de sirio is ingevuld. Het is ook onduidelijk hoe infiltratieoppervlakte is bepaald, gezien de betonnen wand van de woningen langs 1 zijde

Wadi 2

Wadi 2 voor lot 2: er wordt 80 m² voor lot 2 meegeteld, echter aansluiting van dit lot ontbreekt op de plannen

Het is onduidelijk door ontbreken van afmetingen van de wadi op de plannen hoe de rekensheet van de sirio is ingevuld. Het is ook onduidelijk hoe infiltratieoppervlakte is bepaald, gezien de betonnen wand van de woningen langs 1 zijde

Wadi 3

Wadi 3 ligt naar lot 1: het is onduidelijk hoe verharding van voor bij de zone voor groenlast naar deze wadi zal stromen. Aansluiting verharding is niet logisch en dus na te zien.

Bijkomend worden 2 loten aangesloten? De aansluitingen van deze loten is niet vermeld op rioleringsplan, dus het is niet duidelijk om welke loten dit gaat?

Het is onduidelijk door ontbreken van afmetingen van de wadi op de plannen hoe de rekensheet van de sirio is ingevuld. Het is ook onduidelijk hoe infiltratieoppervlakte is bepaald, gezien de betonnen wand van de woningen langs 1 zijde

Lange termijn berekening

In de nota wordt verwezen naar een berekening. Farys mocht deze niet ontvangen.

In de nota is een printscreen toegevoegd van sirio. Volgens deze printscreen stort wadi 1 over in wadi 3, stort wadi 2 over in wadi 3 en stort er een private infiltratievoorziening over in wadi 3.

Deze berekening klopt niet met de rioleringsplannen openbaar domein.

Bijkomend wordt er rekening gehouden met een hemelwaterput van 100 m². Het is echter onduidelijk over welk lot dit gaat, want dit wordt niet vermeld in de nota.

Beschrijving van de bakjes: wadi 3 wordt rekening gehouden met 2063 m² van de meergezinswoningen: welke woningen betreft dit? Er is geen huisaansluiting volgens rioleringsplan.

Volgens de nota zijn de voorziene infiltratievoorzieningen voldoende om te voldoen aan de nodige voorwaarden. Echter de berekening is niet volgens de plannen.

Besluit: De werking van de openbare wadi's is niet conform de plannen.

BESLUIT ADVIES RIOLERING"

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

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- * de hydraulische nota dient afgestemd zijn op rioleringsplan en omgekeerd ,...
- * afstroom verharde oppervlakten dient logisch toegekend te worden en mogelijk zijn
- * alle afmetingen van de wadi dienen duidelijk op de grondplannen vermeld te worden zodat controle van volumes in oppervlakte controleerbaar zijn
- * verduidelijken van diameter van verholten goten en peil noodoverloop zijn noodzakelijk
- * dit is een niet limitatieve lijst en bijkomend wordt verwezen naar alle bovenvermelde opmerkingen
- * overmaken van sirio-bestand bij indienen van aangepast technisch dossier.
- * Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).
- * Een aangepaste hydraulisch nota behoort tot technisch dossier
- * Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.
- * Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.
- * Een sirio-berekening dient overgemaakt te worden.

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- * alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,
- * ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),
- * werfverslagen/ proefverslagen,
- * camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

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

- * As-builtonplannen
- * PV van voorlopige oplevering
- * Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.

3.2. Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 17 februari 2026 onder ref. 5000120493:

Onze offerte en kennisgeving in bijlage op het Omgevingsloket.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2025124276

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

3.3. Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 30 januari 2026 onder ref. JMS 672164:

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

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via www.proximus.be/bouwen of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan. - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werf.a1@proximus.com.*
- * Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

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

Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800.

Meer informatie voor bouwpromotors vind je op www.proximus.be/bouwen.

3.4. Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 23 januari 2026 onder ref. 25224115:

Advies Wyre gemengde verkaveling: Netuitbreiding nodig

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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

Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via:

Wyre - Coax Build Support - Liersesteenweg 4 2800 Mechelen - 015/89.81.10 - cbs@wyre.be

Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

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.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

3.5. Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 2 februari 2026 onder ref. 076849-001/CDB/2026:

Besluit: ONGUNSTIG, indien de nieuwe wegen geen duidelijke en ondubbelzinnige officiële straatnaam krijgen. Indien er een straatnaam wordt toegekend, verleent de brandweer GUNSTIG ADVIES mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

3.6. Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 5 maart 2026 onder ref. 26-201069:

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft een verkavelingsproject tussen de Groenvinkstraat en de Invalidenstraat. Om de voorliggende plannen te kunnen realiseren is een zeer beperkte ontbossing van het terrein noodzakelijk. De ontboste zone zal gebruikt worden om een fiets- en wandel-doorgang/ontsluiting te creëren tussen de Groenespechtwegel en de Militza-site.

Het Agentschap voor Natuur en Bos vraagt om de resterende boszones, tijdens de werken, te beschermen en af te sluiten d.m.v type Heras-hekken zodat er geen bouwmaterialen of grondoverschotten, al was het maar tijdelijk, gestockeerd kunnen worden in het bos. Gezien het bos gelegen is binnen de bestemming woongebied, doet het ANB verder geen inhoudelijke uitspraak over de wenselijkheid van de ontbossing. De vergunningverlenende overheid dient dit te beoordelen binnen een harde bestemming

Bespreking boscompensatievoorstel

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 422 m² wenst te ontbossen.

Volgens onze gegevens is het perceel bezet met inheems bos.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 422 m².

3208 m² dient als bos behouden te worden.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd en zit 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 26-201069.

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.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt bijkomende voorwaarden om het bos, tijdens de werken, af te schermen. Bouwmaterialen en grondoverschotten mogen niet, al was het maar tijdelijk, gestockeerd worden in het bos. Ook (tijdelijke) constructies zijn verboden in het bos.

De werken starten, bij voorkeur, in de periode augustus-november. Dit is buiten het broedseizoen van vogels en de overwinteringsperiode van vleermuizen.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990

Artikel 96 Bosdecreet van 13.06.1997

Artikel 97 §2 Bosdecreet van 13.06.1997

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

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

Artikel 16 Bosdecreet van 13.06.1990

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: 26-201069.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 422 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

- *De resterende bosoppervlakte 3208 m² 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 € 4853.00 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.*
- *De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 3208 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten 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. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is, voor zover dit kan nagegaan worden voor een verkaveling, in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 31 december 2025 met referentienummer 35406 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

ID nota: 35406: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/35406>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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).
- 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).
- 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 braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De basisdoelstellingen van integraal waterbeleid zijn recuperatie en hergebruik, infiltratie, bufferen en vertraagd afvoeren.

De bestaande gracht langs de Groenvinkstraat wordt geïntegreerd en krijgt meer ruimte in het nieuwe landschapsontwerp. Er worden wadi's voorzien ter hoogte van de voorgevels van de woningen en appartementen, met overloop naar de gracht. Op die manier wordt het regenwater maximaal ter plaatse geïnfiltreerd en gebufferd. De bestaande gracht wordt herop gewaardeerd tot een volwaardige waterstructuur die bijdraagt aan de waterbuffering.

Een deel van de grondgebonden woningen (lot 1) ligt binnen een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Hoe men hiermee omgaat wordt geduid in de hydraulische nota. Men zet maximaal in op infiltratie (volledig) op eigen terrein. De ingenomen overstromingsruimte wordt gecompenseerd door een oppervlakte van 429 m² met een buffervolume van 77 m³ te voorzien aan de westzijde van de bestaande walgracht van het WZC. De aanvraag bevat de toestemming om die werken uit te voeren op de terreinen van het woonzorgcentrum.

Bij de effectieve bouwaanvraag zal rekening moeten gehouden worden met de gewestelijke verordening inzake hemelwater en met het pluviaal karakter van deze terreinen. Bovenstaande toont aan dat er op het niveau van de verkaveling rekening werd gehouden met de wateraspecten van het terrein.

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor lot 1 is de zone van mogelijke terrassen aangeduid op het verkavelingsplan. Per grondgebonden woning wordt maximaal een terras van 4 m diep voorzien. De woningen zullen ca. 5 m breed zijn. Dit betekent dat er per woning een terras van 20 m² kan. Voor deze zone leggen de voorschriften dus beperkingen op die ervoor zorgen dat er nog voldoende onverhard terrein overblijft.

Dit is niet het geval voor lot 2. De voorschriften leggen geen beperkingen op qua verharding. Om de verhardingen voldoende te beperken worden de voorschriften aangevuld met het beperken van de verharden tot de zone bovenop de ondergrondse garage.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen. Hierboven werd aangegeven dat er op een doordachte en correcte manier omgegaan wordt met pluviale overstromingskarakter van deze terreinen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Bomen

Er wordt gevraagd om een 20-tal hoogstammige bomen (= in Gent vergunningsplichtig vanaf 50 cm stamomtrek op 1 m stamhoogte) te rooien en een beperkte (rand)strook bos (totaal 422 m²) te verwijderen. De te ontbossen zone komt overeen met het voorafgaande onderzoek en de voorbesprekingen, waarbij de meest waardevolle boszones gevrijwaard worden. Wat de als te verwijderen individuele bomen betreft, stellen we dat toch enkele wel dienen behouden te worden (zie verder).

Sowieso voorziet het beplantingsplan een evenwaardige heraanplant met bomen, deels op openbaar domein, deels in de private groen- en tuinzone. De ontbossing wordt gecompenseerd via een financiële bosbehoudsbijdrage.

De tuinzone 2, blijft een boszone en dient als bos behouden te worden (geen wijzigingen kruidlaag, struikenlaag zonder machtiging). Bijgevolg dienen infiltratiezones ook buiten de te behouden bomen- en boszone gesitueerd te worden.

De indicatieve 'zone nutsleidingen' richting Groenespechtstraat moet maximaal voorzien worden weg van de boszone, dus meer naar het zuiden toe.

Volgende als te vellen bomen dienen behouden te worden:

- In bomenzone A, de bomen 8 en 9 (volgens Vercaemer), twee al redelijk grote esdoorns kunnen behouden blijven, gezien ze op voldoende afstand staan van de nieuwe woningen.

- In de bomenzone B, dienen de bomen 162 (zomereik), 182 (beuk, volgens Vercaemer) behouden blijven langs de rand van de omwalling.
- De bomen 405 en 406 (telling 2019) situeren zich in de zone die zal worden afgestaan aan de stad Gent en kunnen blijven staan, gezien ze geen uitwendige gebreken vertonen.
- De bomen 52 en 53 (meidoorns) kunnen behouden blijven. Beide bevinden zich vlak naast de brandweg, en passen in de nieuwe groenzone.

Op deze groene site zijn bestaande en te behouden waardevolle bomen aanwezig. In het voortraject is hier rekening mee gehouden, er werd een extern bomendeskundige betrokken en een grondige inventaris opgesteld. Alle nodige maatregelen voor duurzaam behoud van te behouden bomen worden in het technisch dossier opgenomen (incl. technische maatregelen voor aanleg verhardingen binnen kroonprojecties). Ook eventuele noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen moeten opgenomen worden. Deze maatregelen worden opgesteld door de extern bomendeskundige en voorbesproken met de Groendienst. De extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen.

Bemaling

Een bemaling wordt nog niet aangevraagd, maar een bemalingsstudie is wel al toegevoegd. Hierin wordt gesteld dat effecten voor milieu niet als significant of nadelig moeten beschouwd worden. We stellen dat de technische bewateringsstrategie van het volledige bos en de aanwezige waardevolle individuele bomen ook dienen opgesteld en tijdens de werf opgevolgd dienen te worden door een erkende boomdeskundige.

Stikstofdepositie

Op basis van de gegevens over de afstanden tot de habitatgebieden kan m.b.v. de tabel uit de VITO-studie afgeleid worden dat er jaarlijks 70.000 lichte voertuigbewegingen mogen plaatsvinden ten gevolge van de projecten zonder dat de de minimisdrempel van 1 % overschreden wordt. De cumulatieve verkeersgeneratie spreekt van 135 lichte voertuigbewegingen per dag. De jaarlijkse verkeersgeneratie bedraagt dan 49.275 (365×135) lichte voertuigbewegingen, en ligt ver onder deze drempel. Bijgevolg kan worden besloten dat de cumulatieve impact op de eutrofiëring van beschermde habitattypes tijdens de exploitatiefase verwaarloosbaar zal zijn.

Ook de impactscore voor de aanlegfase werd onderzocht. Er kan gesteld worden dat de emissies ten gevolge van de werffase (werfverkeer en stationaire bronnen) voor voorliggend project geen significante invloed zal uitoefenen op de beschermde habitattypes in de omgeving. Conform het stappenplan dient er bijkomend dus geen impactscoretool te worden gebruikt en volstaat bovenstaande toetsing aan de drempelwaarden van de VITO-studie om te kunnen besluiten dat de aanlegfase van dit project niet voor een overschrijding van de de-minimisdrempels zal zorgen.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b) en 10.f)) die voorkomt op de lijst van bijlage

II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

8. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 24 juni 2026. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 januari 2026 tot en met 26 februari 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 50 bezwaarschriften ingediend.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 24 juni 2026. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

1. Onduidelijke en misleidende communicatie
 - De verkaveling blijkt deel uit te maken van een veel groter plan, gekoppeld aan een latere uitbreiding van woonzorgcentrum Militza. Het voorstel houdt er geen rekening mee.
 - Enkel één buur kreeg een aangetekende brief. De rest moest het doen met algemene en vage aanplakborden.
 - Er werd niet gecommuniceerd over het gegeven dat dit woongebied is.

Reactie op dit bezwaar

Er werd een masterplan opgemaakt voor de projectzone waar zowel de renovatie van het woonzorgcentrum als deze verkavelingsaanvraag voor een woonontwikkeling stedenbouwkundig werden onderzocht. Gelet op de duidelijke link tussen de twee onderdelen was het logisch dat op het niveau van masterplan dit samen werd bekeken. In dit masterplan zat er ook een fasering (fase A de woonontwikkeling en fase B het WZC). Beide onderdelen konden los van elkaar werken op vlak van mobiliteit.

In de plannen van de renovatie van het woonzorgcentrum is het de bedoeling dat er ook nevenfuncties in het gebouw komen die gebruikt kunnen worden door de nieuwe bewoners. Ook op vlak van waterhuishouding ontstaat een samenwerking door de bestaande grachtenstructuur van het WZC mee te nemen in het landschapsontwerp en het voorzien van de te compenseren ruimte voor waterinname op het terrein van het WZC.

Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

De gronden zijn al decennialang bestemd als woongebied volgens het gewestplan van 1977.

2. Bouwhoogte, verlies van licht/zicht en densiteit

- Er worden drie nieuwe woningen voorzien van drie bouwlagen (ca. 10 m hoog) dichter bij de straat. Dit zou zorgen voor minder natuurlijke lichtinval en verlies van zicht op bestaande bomen. Men vraagt om een maximale hoogte op te nemen.
- Vier verdiepingen passen niet binnen de voorschriften van de aanpalende wijk. Dit zorgt voor schaduwvorming.
- De schaal past niet in de omgeving en in het woonkarakter van de omgeving. De omgeving is al zwaar verdicht met appartementen.
- Vijfvoudige verdichting past niet in de omgeving.

Reactie op dit bezwaar

Bouwhoogtes en schaal

Ter hoogte van de Groenvinkstraat kan het volume aan de straatkant (1B) drie bouwlagen krijgen en de grondgebonden woningen (1A) twee bouwlagen met een plat dak. Het gebouw aan de Groenvinkstraat ligt qua bouwlijn vrij gelijk als de bestaande woningen aan de Groenvinkstraat. Een bouwhoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat' en komt hier in de omgeving al voor. Zo zijn de gebouwen aan de overzijde van de Groenvinkstraat qua hoogte vergelijkbaar met drie bouwlagen. Verderop aan de hoek van de Groenvinkstraat en de Groenstraat komt ook een hoger volume voor. Door de grondgebonden woningen die dieper op het terrein komen, te beperken tot twee bouwlagen houdt men rekening met de impact op de omgeving. Deze woningen komen op 10 m van de aanpalende perceelsgrens. Dit is een afstand die de impact qua inkijk/bezoning voldoende kan beperken.

De meergezinswoning op het zuiden van het terrein (2A) kan drie bouwlagen krijgen. Dit gebouw staat op ca. 25 m van de achterste perceelsgrens en tot halverwege het gebouw staan te behouden bomen. De afstand van 25 m garandeert dat de impact naar inkijk voldoende beperkt zal zijn.

Met deze verkaveling wordt, behalve de vrijstaande parkvilla, aaneengesloten gebouwd. Zo is de bouwbreedte voor lot 2A 67 m en voor lot 1 kan er een bouwbreedte van 50 m gerealiseerd worden. De woningen aan de westzijde van de Groenespechtstraat zijn voornamelijk vrijstaande woningen. Echter komen er in de onmiddellijke omgeving ook al langere volumes voor. Aan de oostzijde van de Groenespechtstraat komen rijwoningen voor met totale bouwbreedtes van 40 m, ook aan de overzijde van de Groenvinkstraat worden aaneengesloten gebouwd. Het feit dat men ook hier kiest voor het clusteren van volumes past dus in de omgeving en gaat ook uit van het principe van zuinig en efficiënt met de resterende ruimte om te gaan.

De parkvilla ter hoogte van lot 2B kan volgens de voorschriften vier bouwlagen krijgen. De afstand van dit gebouw tot de dichtstbijzijnde tuin bedraagt meer dan 18 m. Tussen dit nieuwe gebouw en de aanpalende tuin bevinden zich verschillende bomen die behouden worden met dit plan. Dit gebouw bevindt zich centraal in het projectgebied palend aan enerzijds de nieuwe openbare groenzone en anderzijds de grote tuinzone van het WZC. De combinatie van de afstand tot de perceelsgrenzen, het feit dat de bomen voor een bufferend effect zorgen en de ligging aan de groenzones is een hoger volume tot vier bouwlagen hier stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar.

Verdichting

De komende 15 jaar komen er veel Gentenaars bij, wat betekent dat de vraag naar nieuwe woningen ook sterk blijft stijgen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied. De druk op de dichtbevolkte 19de eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20ste eeuwse wijken, zoals deze van Oostakker, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent' - de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent - geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten.

Voorliggend project past binnen deze visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. Het perceel in kwestie is voldoende ruim om naast grondgebonden woningen ook te kijken naar andere typologieën zoals meergezinswoningen. Men heeft hier nagedacht hoe de meest waardevolle bomen kunnen behouden worden (ter hoogte van de nieuwe openbare groenzone en ook aan de achterzijde van het langwerpige bouwvolume op lot 2). Men voorziet hier een nieuw stuk kwalitatief openbaar domein dat focust op het traag verkeer en de doorvaardbaarheid van de wijk vergroot door een connectie te maken met de Groenespechtstraat.

3. Straatbeeld aan de Groenvinkstraat

Men dient bezwaar in tegen het feit dat er dwars op de Groenvinkstraat wordt gebouwd. Hierdoor zal het gevoel van de buurt sterk veranderen. Doordat de geplande rijwoningen veel dicht bij de straat starten dan momenteel, zal de straat vernauwen.

Reactie op dit bezwaar

De bouwzone aan de Groenvinkstraat komt op 14 m van de Groenvinkstraat. Dit is slechts enkele meters dichterbij de straat dan het aanpalend perceel aan de oostkant waardoor de straat niet zal vernauwen. De architecturale uitwerking van dit lot is nog niet gekend maar dit gebouw kan zowel een 'gezicht' krijgen aan de Groenvinkstraat als een aankondiging vormen van de nieuwe woonontwikkeling die dwars georiënteerd is op de Groenvinkstraat. Het klopt dan ook dat dit anders is dan de bestaande bebouwing langsheen de Groenvinkstraat maar eerder een hoekoplossing wordt bij de nieuwe aantakking van deze verkaveling op de Groenvinkstraat.

4. Mobiliteit, Nieuwe verbindingsweg en verkeersdruk

De mobiliteitsimpact van het project lijkt onderschat, met een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen per dag tot gevolg. Deze bijkomende verkeersstroom komt bovenop een reeds drukke en weinig overzichtelijke omgeving en zal bovendien versterkt worden door andere ontwikkelingen en commerciële activiteiten in de buurt. De betrokken straten, met name de Groenvinkstraat, Groenespechtstraat en Invalidenstraat, zijn niet ontworpen om deze extra verkeersdruk op een veilige en efficiënte manier te verwerken.

De verkeersveiligheid komt hierdoor in het gedrang, in het bijzonder voor fietsers, schoolgaande kinderen en voetgangers. Het STOP-principe (Stappers, Trappers, Openbaar vervoer en Personenwagens) wordt onvoldoende gerespecteerd. De voorgestelde fietsvoorzieningen blijven bovendien vaag en roepen vragen op over hun concrete uitwerking en ruimtelijke haalbaarheid. In verschillende straten ontbreken essentiële infrastructuren, zoals voetpaden in de Groenvinkstraat en veilige fietsvoorzieningen in de Invalidenstraat. De combinatie van extra autoverkeer met fietsers en voetgangers verhoogt het risico op conflicten en ongevallen aanzienlijk.

Daarnaast zijn er verschillende specifieke knelpunten in de bestaande infrastructuur. In de Groenvinkstraat wordt een aansluiting voorzien in een bocht en ter hoogte van een wegversmalling, wat het zicht en de reactietijd van weggebruikers ernstig beperkt. De smalle straten en bestaande kruispunten, zoals aan het Invalidenplein en het kruispunt van de Invalidenstraat met de Jacobus De Keukelaerestraat, zijn niet geschikt om bijkomende verkeersbelasting te verwerken. De Invalidenstraat is momenteel een doodlopende straat met beperkte infrastructuur en deels éénrichtingsverkeer, wat zowel de doorstroming als de verkeersveiligheid bemoeilijkt. Ook de bestaande veldweg aan het einde van de Invalidenstraat roept vragen op over het toekomstig gebruik en de integratie binnen de bredere mobiliteitsstructuur.

Verder bestaat het risico dat de geplande fietsverbinding zal evolueren tot een sluiproute, mogelijk gebruikt aan hogere snelheden en bovendien gelegen vlak langs woningen. Dit verhoogt de kans op gevaarlijke situaties door de vermenging van verschillende types weggebruikers.

Het project heeft ook een negatieve impact op de leefbaarheid en woonkwaliteit van de buurt. Het rustige woonkarakter komt verder onder druk te staan door de toename van verkeer en activiteit. Daarnaast wordt een tekort aan parkeerplaatsen verwacht, wat bijkomende parkeerdruk en overlast voor de omwonenden kan veroorzaken.

Ten slotte kan ook de bereikbaarheid voor hulpdiensten niet gegarandeerd worden. Door de combinatie van de huidige weginrichting en de verwachte toename van verkeer bestaat het risico dat hulpdiensten moeilijker en trager ter plaatse zullen kunnen komen.

Als mogelijke optimalisatie kan worden overwogen om het verkeer te spreiden, waarbij de noordelijke units worden ontsloten via de Groenespechtstraat en de zuidelijke units via de Invalidenstraat. Dit kan evenwel enkel verantwoord zijn indien er geen interne circulatie voor gemotoriseerd verkeer tussen deze zones mogelijk wordt gemaakt, zodat sluipverkeer wordt vermeden.

Reactie

Er werd een mobiliteitstoets opgemaakt. Als conclusie werd er aangegeven dat de verkeersgeneratie van de woonontwikkeling beperkt zal zijn tot maximaal 10 pae/u. Hieruit volgt dat vanuit verkeerskundig oogpunt er geen bijkomende effecten zullen zijn op de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid.

Dezelfde conclusie volgt uit de mer-screeningsnota. "Er kan worden geconcludeerd dat er geen significante mobiliteitseffecten worden verwacht ten gevolge van dit project. De verkeersgeneratie is beperkt en heeft verwaarloosbare effecten op het wegennet. Er wordt eveneens geen parkeerdruk veroorzaakt op de omliggende straten. Er werden wel milderende maatregelen opgesteld in de mobiliteitstoets waarmee steeds rekening moet worden gehouden."

De brandweerzone centrum werd om advies gevraagd. Hun advies is voorwaardelijk gunstig. Zij kunnen het fiets- en wandelpad overrijden indien nodig. De brandweerbereikbaarheid en bij uitbreiding voor de hulpdiensten is op vlak van de verkaveling positief.

Het gaat om een relatief beperkt aantal bijkomende woningen. Door de ontsluiting voor wagens op twee bestaande straten wordt de impact qua automobilititeit een beetje verspreid en beperkt. Door de inrichting als zachte verbinding is er geen risico op te hoge snelheden ter hoogte van de woningen. Er zal geen bijkomend verkeer voor wagens door de Groenespechtstraat moeten. De Groenespechtstraat is een doodlopende straat die slechts een beperkt aantal woningen bediend. De Invalidenstraat is niet doodlopend want er is een aansluiting op de Jacobs de Keukelaerestraat die dan verder naar de wijkverzamelweg de Waterstraat loopt.

Het aspect mobiliteit wordt ook besproken in de omgevingstoets (zie verder).

Een bijkomende parkeeroverlast in de omgeving valt door de verwezenlijking van voorliggend project niet te vrezen, daar op het terrein zelf voldoende parkeerplaatsen zullen worden voorzien. Men zal bij de effectieve bouwaanvraag moeten voldoen aan de parkeerrichtlijnen van de stad.

5. Verlies van biodiversiteit, bomen en groen karakter

In de buurt leven diverse dieren (groene spechten, vossen, egels, vleermuizen). Er is geen grondig onderzoek gebeurd naar de aanwezige fauna.

De verkaveling leidt tot veel bomenkap, ondanks claims in het dossier dat groen behouden zou blijven.

Men verwijst naar de biologische waarderingskaart (BWK) waarbij de gronden ingekleurd zijn als biologisch waardevol en als complex van

Reactie op dit bezwaar

Het gebied is op vandaag grotendeels onverhard en onbebouwd. Het is onvermijdelijk dat met het ontwikkelen van deze gronden groen verloren gaat en dat er verhard zal worden.

De aanvraag bevat dan ook een ontbossing die door het Agentschap Natuur en Bos werd geadviseerd.

Er is veel en grondig studiewerk verricht op waar de gebouwen het best komen. Zo blijft de meest natte centrale zone onbebouwd en openbaar en volgt de bebouwing de structuur van de gracht van het perceel van het WZC. Er werd een studie opgemaakt met inventarisatie van het aanwezig groen op de site en visuele boomcontrole.

In totaal worden 22 vergunningsplichtige bomen verwijderd in het projectgebied. Hiervan bevinden er zich 15 in bosverband waarvan 3 invasief en 5 in slechte staat of verdrongen. Daarnaast worden er 7 solitaire bomen met diameter > 50 cm of bijzondere waarde gekapt waarvan één ecologisch ongeschikte soort in een (bos)omgeving en één in slechte staat.

Hieruit blijkt dus dat 8 bomen van de te rooien 15 vergunningsplichtige bomen in een matige tot slechte conditie verkeren, ecologisch weinig duurzame vegetatie zijn, of soorten betreffen die binnen het bosgebied niet wenselijk zijn.

Er worden echter alsnog bomen met een natuurlijke of esthetische waarde gerooid, al hebben deze exemplaren geen realistisch groeipotentieel meer of maken deel uit van een boszone die reeds sterk wordt gedomineerd door exoten en door bomen met een matige levensverwachting.

De hoofdgroenstructuur van de site wordt grotendeels behouden. De bestaande boszone op lot 4, evenals de houtkanten met gemengd loofhout en de bestaande gracht, worden volledig gevrijwaard en geïntegreerd in de verkaveling. De bosrand, ecologische buffer langsheen de perceelsgrenzen en de verbinding met aangrenzende groenzones worden niet doorbroken, zodat natuurlijke doorsteekgebieden voor fauna en flora behouden blijven. Er wordt in de nieuwe situatie uitgebreide nieuwe groenvoorzieningen aangelegd in de vorm van nieuwe bomen, bosgoed, heesters, en grasmatten, uitgevoerd met streekeigen of ecologisch waardevolle soorten zoals zomereik, winterlinde, veldesdoorn, meidoorn en diverse ondergroei-soorten. Dit nieuwe vegetatiepakket is ecologisch robuust en bijkomend worden wadi's, infiltratiezones en groengebieden voorzien welke bevorderlijk zijn voor vogels, insecten, en klein fauna. Het verlies aan biodiversiteit wordt dus beperkt door enkel te kappen waar strikt nodig en door uitgebreide nieuwe groenaanleg te voorzien. Bestaande corridors voor flora en fauna worden behouden waardoor de gevolgen beperkt negatief blijven.

In de mer-screeningsnota geeft men aan dat het project gelegen is in biologisch waardevol en een complex van biologische waardevolle en zeer waardevolle elementen. Een deel van deze biologische waardering wordt behouden ter hoogte van de achtertuinzone van lot 2 en ter hoogte van de nieuwe openbare groenzone.

Enkele te vellen bomen kunnen alsnog behouden worden (zie onder de natuurtoets).

6. Klimaat- en milieugevolgen

- a) Verdwijnen van groen verergert het hitte-eilandeffect.
- b) Groen speelt nu een belangrijke rol in luchtkwaliteit gezien nabijheid industriegebied.
- c) Meer verkeer en verdichting verhogen cumulatieve milieudruk.

- d) We verwachten een onaanvaardbare toename van fijnstof. Een eventuele dieselgenerator tijdens de bemalingsperiode werd niet meegeteld. Puntbronnen werden niet meegerekend.
- e) Geluidsimpact van bijvoorbeeld het containerpak het rooien van de bomen. Is dit onderzocht?

Reactie op dit bezwaar

- a) Hitte-eilandeffect.
De link tussen bijkomende bebouwing op perceelniveau en de verhoging van de temperatuur op een stedelijk niveau is moeilijk te leggen en gaat voorbij aan de juridische context van het perceel. Het perceel ligt vandaag in woongebied wat maakt dat een bouwverbod niet afdwingbaar is. In het ontwerp is wel gezocht naar een evenwicht tussen het behoud van groene ruimte en het geven van bouw mogelijkheden. Daarnaast wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingen en is ook ruimte aan het water gegeven (in de vorm van een wadi) wat zorgt voor bijkomende verkoeling.
- b) Groen en luchtkwaliteit
Zoals reeds vermeld is men zorgvuldig omgegaan met waar er gebouwd moet worden om de impact op het groen te gaan beperken.
- c) Cumulatieve milieudruk
In de mer-screeningsnota worden de cumulatieve effecten besproken onder III.13. Er kan op basis van de analyse en evaluatie van de potentiële milieueffecten geconcludeerd worden dat ten gevolge van het voorliggende nieuwe stadsontwikkelingsproject te Oostakker geen significante milieueffecten zullen optreden en er dus geen milieueffectenrapport (project-MER) dient te worden opgesteld.
- d) Stikstof
In het onderdeel stikstof van de mer-screeningsnota gaat men in op stationaire bronnen. Men werkt met een worst case inschatting qua uitstootnormen van de machines (zoals een dieselgenerator voor de bemaling). De conclusie van het onderzoek is dat zowel voor de aanlegfase als voor de exploitatiefase de drempel niet overschreden wordt.
- e) Geluidsimpact van het rooien van de bomen
Het bufferend effect van groen tegen geluid verwaarloosbaar. Zo blokkeren bomen lage frequenties nauwelijks. Om geluid effectief te bufferen is er volume nodig (wal/geluidsschermen).

7. Watergevoeligheid

Extra verharding kan wateroverlast (bij hevige regenval, overbelasting riolering, verminderde infiltratie) sterk verhogen.

Een deel van de site ligt in overstromingsgevoelig gebied. Bij een bemaling kunnen verontreinigen verplaatsen.

De watertoets is onvolledig.

Bemalingsrisico. Dit kan leiden tot zettingschade van de omliggende woningen. De potentiële invloedszone is circa 595 m.

Het bestaande rioleringsstelsel kan de bijkomende aansluitingen niet aan.

Reactie op dit bezwaar

Het klopt dat met deze aanvraag een bestaand onverhard en onbebouwd terrein ingenomen wordt. De gronden zijn bestemd als woongebied volgens het gewestplan met daaraan gekoppeld bouwrechten. De volumes zijn qua footprint compact door een beperkte bouwdiepte. De voorschriften leggen beperkingen op qua het verharderen van de private terreinen en er worden bijkomende voorwaarden opgelegd (zie onder de waterparagraaf) om de verhardingen voldoende te beperken. Ook het wegenisontwerp is uitgewerkt met een minimum aan strikt noodzakelijke verharding. Een deel van het terrein wordt niet bebouwd, de openbare groenzone, waar de watergevoeligheid het grootst is.

In de hydraulische nota gaat men in op hoe men omgaat met het pluviale overstromingsgevoelig karakter van deze gronden. Men gaat voor de overstromingsaanpak maximaal infiltreren (tot een T20 zonder overstort) en de ingenomen overstromingsruimte wordt gecompenseerd op een logische plek op het perceel van het WZC. De conclusie is dat er geen nettoverlies is aan waterbergend vermogen en dat er extra buffer wordt voorzien, meer dan het minimale. De ondergrondse parkeergarage komt net in het deel van het terrein waar geen overstromingsrisico geldt.

In de mer-screeningsnota en de bemalingsstudie wordt uitgebreid ingegaan op de impact van de bemaling. Er wordt ingegaan op het risico op zettingen. Zoals men in de modellering kan vaststellen zijn de berekende zettingen, onder de omliggende gebouwen, kleiner dan de maximale grens van 20 mm. Deze bedragen maximaal 9.0 mm t.h.v. de dichtste gebouwen. Daarnaast werd hier nog geen rekening gehouden met voorbelasting van de grond door eerder uitgevoerde bemalingen of historische lagere waterpeilen zodat de berekende zettingen hoogstwaarschijnlijk een overschatting zijn van de werkelijke zettingen. De zettingen zijn bijgevolg gewaarborgd bij uitvoering van de bemaling in een klassieke open bouwput. De noodzaak van een waterremmende wand, i.k.v. het beperken van het zettingsrisico, is bijgevolg onnodig gebleken.

Ook de bodemverontreiniging in de buurt is onderzocht om na te gaan dat er effectief geen risico ontstaat op het verplaatsen van deze verontreiniging.

Er werd advies gevraagd aan Farys, de rioolbeheerder. Farys gaf een voorwaardelijk gunstig advies waarbij de voorwaarden opgenomen worden in het besluit. Na het verkrijgen van de verkavelingsvergunning zal er een technisch dossier worden opgemaakt om de uitvoering van de wegenis technisch te verfijnen en op punt te stellen.

8. Ruimtelijke en groene beleidskaders

- a. Het project botst met het RUP-groen. De bemaling kan een grotere impact hebben dan enkel het projectgebied. Het is onduidelijk hoe het project de vrijwaring van de voorziene groenklimaatas kan bestendigen.
- b. Bosdecreet: boscompensatievoorstel is onduidelijk
- c. Natuurdecreet: er is sprake van vermijdbare schade aan de natuur

Reactie op dit bezwaar

- a. Het project ligt niet in het RUP Groen maar bevindt zich ernaast. De bemalingsstrategie is zodanig uitgewerkt dat de impact tijdens de uitvoeringsfase tot een minimum beperkt wordt. Er worden verschillende sensoren en meetvoelers geplaatst in de zones rond de waardevolle bomen. Via een vernevelingssysteem wordt er vermeden dat wortelzones uitdrogen. De combinatie van actieve monitoring, automatische alerting, preventieve bevoeiing en snelle interventiemogelijkheden verkleint de risico's op droogtestress aanzienlijk.

Het projectgebied waar deze verkaveling betrekking op heeft ligt volledig in woongebied volgens het gewestplan. Dit betekent echter niet dat er geen boszones aanwezig zijn. Vandaar de eventuele verwarring met de bestemming bos van het RUP Groen. De aanvraag bevat een boscompensatievoorstel waarbij ook een deel van het bos behouden wordt.

Het exacte verloop van de groenklimaat ligt niet vast. Volgens de huidige inzichten ligt deze op de Groenvinkstraat. Er wordt met deze aanvraag geen groen verwijderd aan de Groenvinkstraat waardoor er geen conflicten optreden met deze groenas.

- b. Bosdecreet: het Agentschap Natuur en Bos gaf een voorwaardelijk gunstig advies op deze aanvraag. De voorwaarden uit dit advies worden integraal opgenomen.
- c. Natuurdecreet: de aanvraag bevat een toelichtende nota van het groenbeleid en de bomeninventaris. Hierbij gaat men uitvoerig in op de ontwerpkeuzes die geleid hebben tot de inplanting van de nieuwe gebouwen. Ten opzichte van het masterplan zijn er aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd. Zo zorgde de keuze om niet meer aan te sluiten op de Groenespechtstraat met de wagens ervoor dat er meer bomen konden bewaard worden. Men voorziet ook een ondergrondse parkeergarage wat ruimte-efficiënt is en de ruimtelijke impact beperkt blijft tot de bouwvolumes. Er moet immers niet bijkomend verhard worden in functie van parkeren.

9. Impact bouwphase

De bouwphase zal maanden duren en brengt trillingen, stofhinder, lawaai, ... met risico op schade aan bestaande woningen met zich mee.

De doodlopende Invalidenstraat moet al het werfverkeer opvangen. Indien er toch een vergunning wordt verleend, willen we dat er een strikt minder-hinderplan wordt opgesteld conform de richtlijnen van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM), met beperkte werkuren en een verbod op zwaar werfverkeer tijdens de vroege ochtend en avonduren.

Het groot werfverkeer zal tot zeer gevaarlijke situaties leiden op een straat waar veel kinderen uit de buurt moeten oversteken.

Reactie op dit bezwaar

Een bouwwerf brengt inderdaad een zekere overlast inzake geluid met zich mee, dit is echter onvermijdelijk bij een bouwproject. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. Daarenboven gaat het om een tijdelijke situatie. De milieuwetgeving en het politiereglement is in elk geval van

toepassing. Als suggestie wordt het toepassen van het Charter Werftransport als opmerking opgenomen bij deze omgevingsvergunning.

10. MER-screening

Er wordt een foute inschatting gemaakt van kwetsbare locaties. In de nabije omgeving ligt een basketbalpleintje waar dagelijks kinderen samenkomen.

Reactie op dit bezwaar

De kaart van kwetsbare locaties uit de MER-screening focust zich op onderwijs/kinderopvang/ziekenhuis en ouderenvoorziening. De omliggende plaatsen waar kinderen spelen werden hierin niet opgenomen. De kaart werd gemaakt om de effecten op lucht en geluid te gaan onderzoeken.

11. Overlast en waardevermindering

- a. Geluidsoverlast door de geothermie en de warmtepompen.
- b. Een verhoogde passage van niet-bewoners, bijkomende parkeermogelijkheden en extra circulatie kunnen het veiligheidsgevoel van bewoners verder onder druk zetten en de overzichtelijkheid verminderen.
- c. Het project betekent een waardevermindering van de hele wijk.

Reactie op dit bezwaar

- a. Het betreft hier een verkavelingsvergunning en geen concrete bouwaanvraag. Na het bekomen van een verkavelingsvergunning zal er nog een omgevingsvergunning voor de realisatie van de gebouwen ingediend moeten worden. Op dat moment zullen de effecten wat betreft geluid moeten onderzocht worden. Men zal hierbij moeten voldoen aan de geluidsnormen van Vlarem (Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning).
- b. Het veiligheidsgevoel is geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Bij effectieve inbreuken kan men steeds beroep doen op de diensten van de politie.
- c. Eventuele waardeverminderingen of -vermeerderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument.

12. GECORO

Men haalt aan dat een lid van de GECORO (periode 2019-2024) ook een leidinggevende rol heeft binnen de projectontwikkelaar die de aanvraag heeft ingediend. Men vraagt of er rekening is gehouden met de geldende wettelijke en deontologische verplichtingen.

Reactie op dit bezwaar

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening wordt bij dergelijke dossiers niet betrokken in het voortraject dat de stad met de aanvrager doorloopt en evenmin in kader van de lopende procedure. Dit is voor dit specifieke dossier ook niet gebeurd.

13. CTERisico

Er is geen bindend, operationeel en controleerbaar plan dat garandeert dat vóór eender

welke bodemverstorende handeling een gecertificeerde vlakdekkende detectie/veiligstellingsprocedure wordt uitgevoerd en dat het terrein vervolgens formeel wordt vrijgegeven. Richtlijnen voor CTEaanpak bij grondroerende werken benadrukken het belang van preventieve opsporing en veiligheidsmaatregelen in risicovolle zones om stagnatie en veiligheidsincidenten te vermijden.

Reactie op dit bezwaar

Aan de archeologienota werd een addendum toegevoegd dat het CTErisico inschat. Daarin worden enkele zaken geadviseerd om het risico goed te kunnen inschatten. Zo moet na het bouwrijp maken van het terrein een vlakdekkende detectie gebeuren en moeten de bodemingrepen begeleid worden door een CTE-deskundige. Deze maatregelen reduceren de waarschijnlijkheid op schade en de ernst bij blootstelling.

Indien er mogelijk ontploffingstuig aangetroffen wordt tijdens de werken dienen volgende acties ondernomen worden:

- De werken op de locatie van de vindplaats onmiddellijke stopzetten
- Het tuig niet manipuleren of aanraken
- De locatie van de vindplaats afbakenen
- De lokale politie onmiddellijke verwittigen
- Iedereen de toegang tot de vindplaats ontzeggen tot de bevoegde instanties ter plekke zijn

Dit wordt opgenomen als opmerking.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Masterplan

Voorafgaand aan deze verkavelingsaanvraag werd een masterplan opgemaakt voor het projectgebied van zowel het WZC en deze verkaveling. Het college nam kennis van dit masterplan en het bijhorende gecoördineerd advies op 25 februari 2021. In dit masterplan werd de basis gelegd voor de ontwikkelings- en bebouwingsmogelijkheden. De mix van een- en meergezinswoningen en het feit dat er een publieke groenzone werd voorzien en een fietsverbinding vormen de basis van het woon gedeelte van het masterplan.

Dit masterplan werd verder uitgewerkt, verfijnd en technisch uitgewerkt tot voorliggende verkavelingsaanvraag.

Verkavelingsplan en voorschriften

De nieuwe trage noord-zuid verbinding tussen de Groenvinkstraat en de Invalidenstraat vormt de ruggengraat van de verkaveling. Langsheen deze verbinding worden twee loten voorzien met in totaal drie bouwvolumes. Tussen de twee loten wordt een centrale openbare groenzone voorzien van circa 1.200 m². Tot slot wordt nog een derde lot voorzien voor de bestaande halfopen woning op het eind van de Invalidenstraat.

Lot 1 kan bebouwd worden met een meergezinswoning (lot 1B) van drie bouwlagen en zeven grondgebonden eengezinswoningen (lot 1A) van twee bouwlagen. De twee deelzones 1A en 1B sluiten op elkaar aan. De scheiding van de twee zones ligt ter hoogte van de grens van de

achtergevel van de aanpalende woning aan de Groenvinkstraat. Concreet betekent dit dat er lager gebouw wordt ter hoogte van de aanpalende tuinzone. De afstand tussen de grondgebonden woningen en de aanpalende tuinzone bedraagt 10 m. Dit is een afstand waarbij de impact naar inkijk en schaduwvorming voor een volume van twee bouwlagen voldoende beperkt is. Voor deel 1B kan er over een diepte van 9 m tot op 4,7 m van de aanpalende perceelsgrens gebouwd worden. Hier wordt er naast de zijgevel van de aanpalende woning gebouwd waarbij er minder risico is op mogelijke inkijk. Drie bouwlagen is een 'Gentse maat' die in deze omgeving her en der ook al voorkomt. Zo zijn de gebouwen aan de overzijde van de Groenvinkstraat qua bouwhoogte drie bouwlagen en komt er op de hoek van de Groenstraat en Groenvinkstraat ook een meergezinswoning voor van vier bouwlagen.

Lot 2 kan bebouwd worden met een meergezinswoning (lot 2A) van 67 m breed 17 m diep en de parkvilla (lot 2B) met een footprint van circa 22 m op 22 m.

Lot 2A komt tot op circa 25 m van de achterste perceelsgrens. Hier kan men drie bouwlagen gaan voorzien. Aan de oostkant, de achterzijde, bevinden zich vrijstaande woningen met relatief diepe tuinen waardoor de impact op vlak van inkijk voldoende beperkt zijn. De afstand van 25 m betekent ook dat de impact naar bezonning/schaduwvorming voldoende beperkt zal zijn. Tot ongeveer halverwege het gebouw bevinden zich te behouden bomen die ook een bufferend effect hebben ten aanzien van de aanpalende percelen.

Lot 2B komt tot op 18 m van de achterste perceelsgrens. Dit gebouw kan volgens de voorschriften 4 bouwlagen hoog zijn. Qua positie bevindt deze parkvilla zich centraal in het projectgebied aan de nieuwe openbare groenzone en de bestaande groenzone dat hoort bij het WZC. Aan de achterzijde bevindt zich een vrij dens bosgebied dat behouden wordt. Dit bosgebied zorgt voor een bufferend effect ten aanzien van de aanpalende woning die zich aan de Groenspechtstraat bevindt. Gelet op de footprint zal dit een alzijdig gebouw zijn. De aanpalende woning beschikt over een tuinzone van circa 14 m diep. Dit betekent dat de tussenafstand 32 m bedraagt. In combinatie met de bestaande bomen is de conclusie dat de impact naar inkijk voldoende beperkt is. De afstand van 18 m tot de perceelsgrens is voldoende om de impact naar schaduwvorming voldoende te beperken.

De locatie van de nieuwe openbare groenzone centraal op het terrein is ingegeven vanuit het gegeven dat hier op vandaag heel wat bomen staan maar ook vanuit de gekende pluviale waterproblematiek die zich vooral in die zone bevindt. Het is dan ook logisch dat daar geen bebouwing komt. Tot slot sluit deze openbare groenzone ook aan op de bestaande openbare groenzone aan de Groenspechtstraat.

Bovenstaande toont aan dat er zorgvuldig nagedacht is over de inplanting, de typologie en de bouwhoogtes van de verschillende woonkavels.

Voor lot 1 en lot 2 wordt expliciet opgenomen dat er geen bijgebouwen in de tuinzones terecht mogen komen. Dit is gelet op de relatief kleine tuinzones belangrijk en op die manier wordt de inname van de tuinzones door bergingen verhinderd. Dit is positief.

De verkavelingsvoorschriften zijn verder voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm..

Team Stadsbouwmeester

De projectsite is gelegen aan de Groenvinkstraat in Oostakker. De zorgsite bestaat op vandaag uit aantal volumes met assistentiewoningen en bijhorende faciliteiten, in een uitgesproken groene omgeving. De Groenklimaat-as (GKA) die tot het Oud Vliegveld van Oostakker reikt, passeert en kruist de site.

Deze ontwikkeling kent reeds een lange historiek. Tijdens een voorgaande fase werden via de opmaak van een masterplan de uitbreidingsmogelijkheden op de site bestudeerd. Bijkomend wordt ter hoogte van de aansluiting met het woonweefsel in het masterplan een nieuwe woonontwikkeling voorzien. Het masterplan werd goedgekeurd door het College, en vormt de basis voor de ontwikkeling. De voorafgaande stedenbouwkundige studie werd tweemaal voorgelegd aan de Kamer ter advisering, op 14 mei 2020 en op 12 november 2020.

In het kader van de stappen richting een effectief bouwproject werd het proces in 2024 opnieuw aangevat. De verfijning van het masterplan werd eerder voorgelegd aan de Kamer op 21 november 2024, en de verdere uitwerking op 24 april 2025. Nadien was er verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om deze ontwikkeling project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig op voorwaarde betrokken te worden bij de architecturale uitwerking van het effectieve bouwproject. Dit garandeert de samenhang tussen de verschillende onderdelen van het project.

Mobiliteit

Parkeren

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

1. Type functie: wonen
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: maximaal 45 woonunits

Gezien het een verkavelingsaanvraag betreft en de Omgevingsvergunning van de gebouwen nog moet aangevraagd worden, kan enkel een inschatting gemaakt worden van het benodigd aantal autoparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers, uitgaande van een invulling met het maximaal aantal woningen.

Rekening houdend met bovenstaande, Vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 36 tot maximaal 90 autoparkeerplaatsen voor bewoners en minimaal 9 tot maximaal 23 autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Gezien de goede tot zeer goede bereikbaarheid met duurzame modi is het

wenselijk dat eerder naar het minimaal aantal parkeerplaatsen volgens de parkeerrichtlijnen wordt gestreefd.

Het inrichtingsplan voorziet in de aanleg van 7 maaiveldparkeerplaatsen voor bezoekers op de kop van de Invalidenstraat. Het straatprofiel wordt daarvoor aangepast. De andere benodigde autoparkeerplaatsen voor bezoekers zullen in lot 1 moeten gerealiseerd worden. De autoparkeerplaatsen voor bewoners zullen in een ondergrondse parkeergarage van lot 2 moeten gerealiseerd worden.

Daarnaast zullen ook fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers moeten gerealiseerd worden in de loten 1, 2 en/of 3.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van het project werd in beeld gebracht in de mobiliteitstoets. Men gebruikte hiervoor als basis de kencijfers uit het richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies (2025). Men houdt ermee rekening dat het project buiten het centrum van de stad gelegen is en daarom er groter aandeel autoverplaatsingen kan gebeuren. Gezien de zeer goede bereikbaarheid voor de auto kan dit aannemelijk zijn. Anderzijds kan de goede tot zeer goede bereikbaarheid met duurzame modi ook een factor zijn om toch van een lager autogebruik uit te gaan. We moeten de gebruikte cijfers dan ook eerder beschouwen als een worst-case inzake verkeersgeneratie van gemotoriseerd verkeer. Hierbij komt men op een totale verkeersgeneratie van 101 autoverplaatsingen en 83 fietsverplaatsingen per dag. Dat uit zich in het drukste uur op maximaal 10 autoverplaatsingen. Dergelijk aantal zal amper effect hebben op de omliggende straten.

Aansluiting op openbaar domein

Ter hoogte van Groenvinkstraat wordt een aansluiting gemaakt voor zowel gemotoriseerd als zacht verkeer. Om deze aansluiting ook bruikbaar voor brandweerwagens te maken zal mogelijk een lokaal parkeerverbod noodzakelijk zijn, mogelijk met een fysieke aanpassing van het openbaar domein. Dit werd achter nog niet in beeld gebracht in de plannen. Het is dan ook noodzakelijk dat de noodzakelijke draaicirkels voor brandweerwagens getekend worden en eventuele aanpassingen om de toegankelijkheid te waarborgen mee voorzien worden. Dit moet worden meegenomen bij opmaak van het technisch dossier. De eerste meters van dit pad maken de aansluiting met een toekomstige parkeerpocket op privaat domein mogelijk (lot 1). Verderop loopt de verharding door voor fietsers en wandelaars, maar niet voor gemotoriseerd verkeer. Het pad dat hier voorzien wordt zal 3m breed zijn. Er worden paaltjes voorzien om dat fysiek af te dwingen.

De heraanleg van het eindpunt van de Invalidenstraat resulteert in minder verharding en biedt extra parkeerplaatsen op openbaar domein, zorgt voor een vlotte toegang naar de te realiseren ondergrondse garage en voor een vlotte overgang naar de nieuwe trage verbinding. De werken zijn positief en dragen bij tot een duidelijkere heraanleg met een minimum aan verharding. De ontharde zone sluit aan bij het bestaand groen van het WZC.

Ter hoogte van Groenespechtstraat wordt een aansluiting voorzien via een pad voor fietsers en voetgangers van 2 m breedte. Er zijn geen bijzondere aandachtspunten.

Alle paden zijn met elkaar verbonden voor fietsers en voetgangers, waardoor dit project het netwerk voor deze modi fijnmaziger maakt. Dit is positief.

Indien er rekening wordt gehouden met bovenstaande voorwaarden, is de aanvraag wat betreft mobiliteit gunstig.

Nieuw openbaar domein

Openbare wegenis

De nieuwe gemeenteweg, de verbinding tussen de Groenvinkstraat, Invalidenstraat en de Groenespechtstraat, wordt ingericht voor zachte weggebruikers zoals voetgangers en fietsers. Door het creëren van deze directe en veilige verbinding binnen het bouwblok wordt de toegankelijkheid van het gebied aanzienlijk verbeterd. Het autoverkeer wordt met dit project geconcentreerd aan de randen van de ontwikkeling, onder meer via een ondergrondse parkeergarage die ontsloten wordt via de Invalidenstraat en een parking aan de Groenvinkstraat.

Openbaar groen

Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden. Er zijn een aantal opmerkingen op het ingediende voorstel.

Algemeen gezien is een extensiever beheer aan de orde in combinatie met properheidsboorden. De nieuwe bomen (aan de zijde van Lourdesstraat) hebben kleine kroondiameters (4 à 6m); er is voldoende ruimte beschikbaar voor grote bomen van 1ste orde. Bij het voorzien van hogere beplanting als afbouw en uitbreiding van het bos aan de zijde van de Lourdesstraat moet met een gradiënt gewerkt worden (creëren van natuurlijke overgangen). In functie van beheer moet de grens tussen openbaar en privaat goed afleesbaar zijn. Waar openbaar en privaat groen elkaar raken, moet een boordsteen geplaatst worden.

Voorliggende verkaveling wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025124276_Verkavelingsvoorschriften_Groenvinkstraat.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025124276_Groenvinkstr-Invalidenstr_gemeenteraadsbesluit_24 juni 2026.pdf (deel van de beslissing)

- OMV_2025124276_26-201069 - Miix - Groenvinkstraat - Boscompensatievoorstel.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025124276 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor 8 eengezinswoningen en 2 meergezinswoningen, 1 lot voor groenzone en 1 lot voor nutsvoorzieningen aan Miix nv gelegen te Groenvinkstraat 68-70 en Invalidenstraat 112, 9041 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden

Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos (advies van 5 maart 2026, met kenmerk 26-201069) moet strikt nageleefd worden.

- *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: 26-201069.*
- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 422 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
- *De resterende bosoppervlakte 3208 m² 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 € 4853.00 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.*

- *De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 3208 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten 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. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.*

De helling van de te realiseren parking mag niet meer dan 4 % bedragen over de eerste 5 m te rekenen vanaf de rooilijn.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). Dit blijkt niet duidelijk thv het zeshoekige gebouw:



Voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

Lot 2

De verhardingen in de tuinzone van lot 2 zijn beperkt tot de aangeduide zone voor ondergrondse parkeergarage.

2. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 31 december 2025 met referentienummer 35406 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

ID nota: 35406: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/35406>

Bomen

Volgende als te vellen aangeduide bomen dienen behouden te worden:

- In bomenzone A, de bomen 8 en 9 (volgens Vercaemer), twee al redelijk grote esdoorns kunnen behouden blijven, gezien ze op voldoende afstand staan van de nieuwe woningen.

- In de bomenzone B, dienen de bomen 162 (zomereik), 182 (beuk, volgens Vercaemer) behouden blijven langs de rand van de omwalling.
- De bomen 405 en 406 (telling 2019) situeren zich in de zone die zal worden afgestaan aan de stad Gent en kunnen blijven staan, gezien ze geen uitwendige gebreken vertonen.
- De bomen 52 en 53 (meidoorns) kunnen behouden blijven. Beide bevinden zich vlak naast de brandweg, en passen in de nieuwe groenzone.

De tuinzone 2 blijft een boszone en dient als bos behouden te worden (geen wijzigingen kruidlaag, struikenlaag zonder machtiging). Bijgevolg dienen infiltratiezones ook buiten de te behouden bomen- en boszone gesitueerd te worden.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2026 moeten uitgevoerd worden.

Artikel 4:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2025124276**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier

- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: € 40 per m²

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

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

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

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 10 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen; 2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningsdecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Werftransport

Het is aangewezen dat bij het uitvoeren van de werken men voldoet aan het [Charter Werftransport](#).

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.

Groenzone

Voor de uitwerking van het beplantings- en beheerplan in de fase technisch dossier wordt alvast volgende input meegegeven.

Algemeen gezien is een extensiever beheer aan de orde in combinatie met properheidsboorden. De nieuwe bomen (aan de zijde van Lourdesstraat) hebben kleine kroondiameters (4 à 6 m); er is voldoende ruimte beschikbaar voor grote bomen van 1ste orde. Bij het voorzien van hogere beplanting als afbouw en uitbreiding van het bos aan de zijde van de Lourdesstraat moet met een gradiënt gewerkt worden (creëren van natuurlijke overgangen).

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 Stads kantoor 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).

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht wordt erop gevestigd dat de percelen gelegen zijn in een gebied met risico's tot overstromen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming. Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

CTErisico

Indien er mogelijk ontploffingstuig aangetroffen wordt tijdens de werken dienen volgende acties ondernomen worden:

- De werken op de locatie van de vindplaats onmiddellijke stopzetten
- Het tuig niet manipuleren of aanraken
- De locatie van de vindplaats afbakenen
- De lokale politie onmiddellijke verwittigen

- Iedereen de toegang tot de vindplaats ontzeggen tot de bevoegde instanties ter plekke zijn

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:
 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

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

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

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05820 - OMV_2025124276 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor 8 eengezinswoningen en 2 meergezinswoningen, 1 lot voor groenzone en 1 lot voor nutsvoorzieningen - met openbaar onderzoek - Groenvinkstraat en Invalidenstraat, 9041 Gent - Vergunning

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Groenvinkstraat, Gent

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Algemene verkavelingsvoorschriften

1. Terminologie

! De onderstaande termen en hun toelichting zijn te beschouwen als aanvullingen op de termen en hun toelichting die zijn voorzien in het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Bij gebeurlijke conflicten heeft het Algemeen Bouwreglement in de versie van 2024 voorrang.

Term	Betekenis
Bouwkader	De op het verkavelingsplan aangeduide vakken waarbinnen een gebouw of constructie kan worden opgericht.
Bovengrondse constructie	Een gebouw of gebouwdeel waarvan de vloerplaat zich op of boven het ontworpen maaiveld bevindt. Bovengrondse constructies die beantwoorden aan de definitie 'bouwlaag' worden meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

Bouwhoogte	De hoogte van een gebouw, gemeten vanop het niveau van de vloerpas. Behoudens specifieke verkavelingsvoorschriften wordt de bouwhoogte steeds uitgedrukt in een aantal bouwlagen.
Bouwlaag	Een horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijkliggende of nagenoeg gelijkliggende vloeren of balklagen is begrensd. Opstaande dakstructuren en ondergeschikte bouwonderdelen zoals terrasbalustrades, technische ruimtes en al dan niet vrijstaande technische installaties zijn niet te beschouwen als een bouwlaag.
Gezinsvriendelijk wonen	Een woonvorm waarbij de woning of het appartement die op het gelijkvloers van een meergezinswoning ligt, rechtstreeks en functioneel verbonden is met een private tuinzone of met een collectieve tuin- of groenzone die integraal deel uitmaakt van het verkavelings- of bouwconcept.

Nutsvoorzieningen	Het geheel van voorzieningen die essentieel zijn voor de goede werking van de verkaveling en de loten daarbinnen. Tot deze voorzieningen behoren o.m. elektriciteitscabines en de verhardingen die daar toegang tot geven, private en openbare nutsleidingen, infiltratie- en buffervoorzieningen voor hemelwater,...
Technische installaties	Het geheel van installaties die de goede werking van de gebouwen verzekeren, daarin begrepen, maar niet limitatief opgesomd: lift- en trapkokers, zonnepanelen en zonneboilers, ventilatie- of luchtbehandelingsinstallaties, warmtepompen en hun technieken,...

2. Nutsvoorzieningen

Voorschrift	Toelichting
Plaats: Nutsvoorzieningen mogen op elk lot en binnen elke zone van de verkaveling worden voorzien.	De term 'nutsvoorzieningen' wordt hierboven gedefinieerd. Binnen de verkaveling wordt lot 5 specifiek voorbehouden voor de oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit.

3. Technische installaties

Voorschrift	Toelichting
Plaats: Technische installaties worden zoveel als mogelijk binnen een bouwvolume ondergebracht. Als dit niet mogelijk is, mogen zij op een andere plaats worden voorzien.	Technische installaties worden in principe geïntegreerd binnen het bouwvolume om het gebouw compact en ordelijk te houden. Wanneer dit om technische of esthetische redenen niet haalbaar is — bijvoorbeeld wegens akoestische vereisten, warmteafvoer, onderhoudstoegang of om de architecturale uitstraling van het gebouw te vrijwaren — mogen deze installaties op een andere, passende plaats worden voorzien.
Integratie: Technische installaties die niet in een bouwvolume worden ondergebracht, worden zoveel als mogelijk in omvang beperkt en worden zorgvuldig geïntegreerd in het architecturaal concept.	

4. Afvalophaling

Voorschrift	Toelichting
Plaats: Op lot 1 en lot 2 van de verkaveling moet voorzien worden in telkens 1 afvalophaalpunt in open lucht. Dit afvalophaalpunt moet voor de ophaaldiensten vlot bereikbaar zijn vanaf het openbaar domein en moet landschappelijk worden geïntegreerd in het verkavelingsconcept.	Het betreft een afvalophaalpunt waar toekomstige bewoners de dag van de vuilnisophaling hun afval verzamelen met het oog op ophaling. Zo wordt vermeden dat vuilniswagens door de autoluwe verkaveling moeten rijden.

5. Materiaalgebruik

Voorschrift	Toelichting
Gebouwen & constructies: De materialen voor de oprichting van gebouwen en constructies zijn in beginsel vrij te bepalen maar moeten qua kleur, schaal en textuur een onderling samenhang vertonen.	
Verhardingen: Wanneer de verkavelingsvoorschriften de aanleg van verhardingen toelaten, moet worden gestreefd naar een duurzaam evenwicht tussen het functionele doel van de verharding en de keuze van de gebruikte materialen. De aanleg van waterdoorlatende of halfverhardende materialen geniet daarbij altijd de voorkeur, zodat de infiltratie van hemelwater maximaal behouden blijft.	

Groenvoorzieningen: de soortkeuze, plantdichtheid en onderhoudsvorm moeten bijdragen aan een groene, uniforme en duurzame uitstraling van de verkaveling. De gekozen boom- of struiksoorten moeten aansluiten bij de inheemse of gebiedseigen beplanting en verenigbaar zijn met de beeldkwaliteit en ecologische samenhang van de omgeving.	
--	--

6. Gezinsvriendelijk wonen

Voorschrift	Toelichting
Gezinsvriendelijk wonen - Elke woonentiteit die geheel of gedeeltelijk op het gelijkvloers is gelegen, moet worden opgevat als een gezinsvriendelijke woning. Dit houdt in dat de gelijkvloerse unit verplicht moet beschikken over een rechtstreekse, functionele en barrièrevrije verbinding met een private tuinzone of een collectieve tuin- of groenzone die deel uitmaakt van het verkavelingsconcept.	

7. Parkeren

Voorschrift	Toelichting
Ratio's - Binnen de verkaveling gelden de parkeerratio's die voorzien zijn in het algemeen bouwreglement van de stad Gent en in de Gentse parkeerrichtlijnen.	

Voorschriften voor lot 1

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Wonen: Lot 1 is bestemd voor het uitoefenen van een woonfunctie.	In de woningen kunnen ook andere functies worden uitgeoefend binnen de marges die het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen laat.

2. Inrichting: woningen

Voorschrift	Toelichting
Typologie: Op lot 1 kunnen er tot 7 aaneengeschakelde, grondgebonden woningen worden opgetrokken.	Voor zover er hieronder wordt gesproken van een 'woning' wordt daarmee bedoeld: een aaneengeschakelde, grondgebonden woning zoals verwoord in het hiernaast opgegeven verkavelingsvoorschrift
Inplanting: Het hoofdvolume van elke woning wordt opgetrokken binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid.	Omdat er voor sommige woningen andere voorschriften gelden inzake bouwhoogte, worden de bouwkaders benoemd met de referentie '1A' en '1B'. Het wordt benadrukt dat deze referenties niet aangeven dat het om afzonderlijke loten zou gaan. De woningen zullen de grondschothel en aanhorigheden van het volledige lot 1 in onverdeeldheid delen.

Bouwhoogte & dak: De woningen die op te trekken zijn binnen bouwkader 1A tellen maximaal 2 bouwlagen en zijn af te werken met een plat dak. De woningen die op te trekken zijn binnen bouwkader 1B tellen maximaal 3 bouwlagen en zijn af te werken met een plat dak.	
Aanhorigheden & technische installaties: Op het gelijkvloers van de woningen die op te trekken zijn binnen bouwkader 1B kan voorzien worden in ruimtes die de beoogde woonfunctie van het volledige lot 1 ondersteunen. Het betreft o.m.: tuinberging, technisch lokaal, vuinislokaal, fietsenstalling,...)	Deze functies kunnen hetzij voorzien worden op het gelijkvloers van één van de betreffende woningen dan wel op het gelijkvloers van alle woningen die binnen deze zone worden opgetrokken.

3. Inrichting: tuinzones

Principe: De tuinzone van lot 1 wordt ingericht met groenvoorzieningen.	Waar mogelijk wordt, naast de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen, ingezet op het behoud van bestaande hagen.
Inrichting: In de tuinzone van lot 1 mogen (collectieve) voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater worden aangelegd, evenals vast tuinmeubilair en andere inrichtingselementen.	Dat er in de betreffende tuinzones voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater kunnen worden aangelegd, wil niet zeggen dat dit een absolute verplichting is. Dergelijke voorzieningen kunnen ook elders binnen de verkaveling worden aangelegd zolang de gewestelijke hemelwaterverordening wordt gerespecteerd.
Terrassen: In achtertuinzone van lot 1 mogen achter elke woning private gebruikszones worden voorzien waarbinnen terrassen mogen worden aangelegd in de zone die daartoe is aangeduid op het verkavelingsplan.	

Afsluitingen: Voor het plaatsen van afsluitingen gelden verschillende regels naargelang de plaats waar de afsluiting wordt voorzien: - Afsluitingen tussen publieke wegenis en private eigendom op lot 1 wordt uitgevoerd in tuinmuurtjes met een maximale hoogte van 60 centimeter dan wel in een levende haag met desgevallend voorzien van een transparante draadafsluiting in die haag. - Afsluitingen tussen terrassen kunnen worden uitgevoerd als volwaardige tuilmuren. De maximale hoogte van deze tuilmuren bedraagt 2 meter. Hun lengte is gelijk aan de diepte van de terrassen; - Andere afsluitingen in de zij- en achtertuinen worden uitgevoerd in levende hagen, desgevallend voorzien van een transparante draadafsluiting in die haag.	De betreffende afsluitingen moeten worden voorzien op lot 1.
---	---

Bijgebouwen: Het is niet toegelaten om bijgebouwen op te richten in de tuinzone van lot 1.	
---	--

4. Inrichting: zone voor parkeren

Inplanting: In de tuinzone van lot 1 kan er tussen de Groenvinkstraat en het voorziene bouwkader een zone voor parkeren worden aangelegd die toegankelijk is vanaf de nieuw aan te leggen wegnis die tot de verkaveling behoort.	
Verhardingen: De verhardingen die toegang gegeven tot de parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen zelf, worden zoveel als mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd.	
Groenvoorzieningen: Parkeerplaatsen moeten landschappelijk worden geïntegreerd in het verkavelingsconcept.	

Voorschriften voor lot 2

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Lot 2 is bestemd voor het uitoefenen van een woonfunctie.	In de woonentiteiten kunnen ook andere functies worden uitgeoefend binnen de marges die het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen laat.

2. Inrichting: meergezinswoningen

Voorschrift	Toelichting
Typologie & programma: Op lot 2 kunnen er 2 meergezinswoningen worden opgetrokken, met een gezamenlijk programma van maximaal 38 woontiteiten.	
Inplanting: het hoofdvolume van elke meergezinswoning moet worden opgericht binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan voor die woning is aangeduid.	Om er voor elke meergezinswoning andere voorschriften gelden inzake bouwhoogte, worden de bouwkaders benoemd met de referentie '2A' en '2B'. Het wordt benadrukt dat deze referenties niet aangeven dat het om afzonderlijke loten zou gaan. De beide meergezinswoningen zullen de grondschothel en aanhorigheden van het volledige lot 2 in onverdeeldheid delen.

Bouwhoogte: De meergezinswoning die wordt opgericht binnen het bouwkader 2A telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen. De meergezinswoning die wordt opgericht binnen het bouwkader 2B telt maximaal 4 bovengrondse bouwlagen.	
---	--

3. Inrichting: parkeergarage

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: Een ondergrondse parkeergarage wordt opgetrokken binnen de zone die op het verkavelingsplan is aangeduid met een schuine arcering.	De ondergrondse parkeergarage is op het verkavelingsplan aangeduid als een overdrukzone met de betreffende arcering.
Programma: De parkeergarage doet dienst voor het stallen van voertuigen en fietsen én voor de inrichting van bergingen en eventuele technische lokalen.	
Bouwhoogte: de ondergrondse parkeergarage telt maximaal 1 ondergrondse bouwlaag.	

Toegang: Voor wagens is de inrit naar de ondergrondse parkeergarage indicatief aangeduid op het verkavelingsplan met een zwarte pijl. Fietsen nemen toegang tot de ondergrondse parkeergarage via een luie fietstrap die voorzien wordt in de overdrukzone voor de ondergrondse parkeergarage.	
--	--

4. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Inrichting – De tuinzone van lot 2 wordt ingericht met (collectieve) groenvoorzieningen.	
Inrichting – In de tuinzone van lot 2 mogen voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater worden aangelegd, evenals vast tuinmeubilair en andere inrichtings- en speelelementen.	
Paden – In de tuinzone van lot 2 kunnen toegangspaden worden aangelegd naar de inkompartijen van de meergezinswoning en naar de ondergrondse parkeergarage. Naast deze reguliere paden kunnen er in de tuinzone ook	

afzonderlijke toegangen voor andersvaliden worden voorzien, dit om een vlotte en volledig toegankelijke bereikbaarheid te waarborgen.	
Bijgebouwen – Het is niet toegelaten om bijgebouwen op te richten in de tuinzone van lot 2	

Verhardingen

De verhardingen in de tuinzone van lot 2 zijn beperkt tot de aangeduide zone voor ondergrondse parkeergarage.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Voorschriften voor lot 3

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Lot 3 is bestemd voor het uitoefenen van een woonfunctie.	

2. Inrichting: eengezinswoning

Voorschrift	Toelichting
Renovatie/herbouw: op lot 3 kan de bestaande eengezinswoning hetzij worden gerenoveerd, hetzij kan er een nieuwe eengezinswoning worden gebouwd.	
Inplanting: Zowel bij de renovatie van de bestaande eengezinswoning als bij de eventuele bouw van een nieuwe eengezinswoning, moet de inplanting van het hoofdvolume van deze woning aansluiting zoeken bij de aanliggende bebouwing.	Dit voorschrift impliceert niet dat het hoofdvolume van de woning op lot 3 identiek moet zijn aan dat van de aanliggende bebouwing.
Bouwhoogte & dak: Ongeacht of de eengezinswoning op lot 3 wordt gerenoveerd of heropgebouwd, mag zij maximaal twee bouwlagen tellen, met	

daarbovenop een dakvolume dat hetzij de vorm aanneemt van een hellend dak, hetzij wordt uitgewerkt als een teruggetrokken volume met een plat dak.	
--	--

3. Inrichting: tuinzone

Principe: De (zij)tuinzone van lot 3 wordt ingericht met groenvoorzieningen.	
Inrichting - In de (zij)tuinzone van lot 3 mogen voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater worden aangelegd, evenals vast tuinmeubilair, functionele verhardingen (zoals terrassen) en andere inrichtingselementen.	
Bijgebouwen: In de tuinzone mag voorzien worden in één bijgebouw met een maximale oppervlakte van 10 m ² . Het bijgebouw mag de ruimtelijke kwaliteit of de gebruikswaarde van de tuin niet aantasten.	
Afsluitingen: Lot 3 moet van de omliggende percelen worden afgesloten uitsluitend door middel van een levende haag, desgevallend	

voorzien van een transparante draadafsluiting in die haag. Andere vormen van perceelsafsluitingen, waaronder muren, schermen of hekwerk, zijn niet toegelaten.	
---	--

Voorschriften voor lot 4

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Lot 4 is bestemd voor groenaanleg en voor de aanleg van voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater.	Dit lot zal na de aanleg ervan worden overgedragen aan de stad Gent.

2. Inrichting

Voorschrift	Toelichting
Behoud: De (eventuele) inrichting van lot 4 is voornamelijk gericht op het behoud van de bestaande groenvoorzieningen, grachten en andere landschapselementen.	Dit lot sluit aan bij een beboste zone die reeds eigendom is van de stad. Het is de bedoeling om deze zone uit te breiden en zodoende een groene long te vormen voor zowel de verkaveling als voor de ruimere omgeving.

Voorschriften voor lot 5

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Lot 5 is bestemd voor de oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit.	Dit lot zal na de oprichting van de cabine worden overgedragen aan Fluvius.

2. Inrichting

Voorschrift	Toelichting
De algemene voorschriften voor nutsvoorzieningen zijn in acht te nemen.	

Voorschriften voor de ‘zone voor wegenis’

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De zone voor wegenis is bestemd voor de aanleg van allerhande verkavelingsinfrastructuur, met inbegrip van (trage) wegenis en aanhorigheden, brandwegen, voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater en groenvoorzieningen.	

2. Inrichting

Voorschrift	Toelichting
(Trage) wegen & brandwegen: De trage wegen en brandwegen moeten worden aangelegd in duurzame materialen en zodanig worden vormgegeven dat zij een vlotte en veilige doorgang verzekeren. Verharding wordt beperkt tot wat functioneel noodzakelijk is en moet, waar mogelijk, worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen om de infiltratie van hemelwater niet te hinderen.	
Infiltratievoorzieningen - de infiltratievoorzieningen (zoals wadi's, infiltratiezones of greppels) moeten worden ontworpen als zichtbare en robuuste waterhuishoudkundige elementen, met voldoende capaciteit om	

hemelwater lokaal te bufferen en te laten infiltreren. Zij moeten harmonisch worden ingepast in het verkavelingsconcept.	
Groenvoorzieningen: De groenvoorzieningen binnen deze zone moeten bijdragen aan de ecologische kwaliteit van de verkaveling. De beplanting moet zodanig worden aangebracht dat zij het geheel een groene, zachte en landschappelijk herkenbare uitstraling geeft. De groenaanleg moet de werking van de infiltratievoorzieningen ondersteunen en mag deze niet hinderen.	
Landschapselementen: Binnen deze zone kunnen landschapselementen worden voorzien die de bruikbaarheid en beleving van de zone verhogen, zoals een kleinschalig brugje over de bestaande gracht of andere lichte, landschappelijk geïntegreerde structuren. Deze elementen moeten zowel technisch als visueel worden afgestemd op de functie van de zone als groene en waterinfiltrerende ruimte.	

2026_GR_00568 De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2025124276 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor 8 eengezinswoningen en 2 meergezinswoningen, 1 lot voor groenzone en 1 lot voor nutsvoorzieningen - met openbaar onderzoek - Groenvinkstraat en Invalidenstraat, 9041 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Darel Torremans namens Miix NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Groenvinkstraat 68-70 en

Invalidenstraat 112 kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 1618/2 Z2, 1618B, 1641B, 1651D, 1651G, 1658B en 1659V. Deze aanvraag werd op 19/12/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 21/01/2026 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag situeert zich langsheen Groenvinkstraat en de Invalidenstraat, te Oostakker. In de omgeving bevindt zich aan de westkant het woonzorgcentrum Militza, aan de zuidzijde bevindt zich een spoorweg, aan de oostkant komen voornamelijk woningen voor. Het gaat om zowel vrijstaande, halfopen als gesloten woningen.

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor 8 eengezinswoningen en 2 meergezinswoningen, 1 lot voor groenzone en 1 lot voor nutsvoorzieningen. Er is tot slot een lot voorzien voor de bestaande halfopen woning aan de Invalidenstraat. Voor de nieuwe verkaveling moet nieuwe wegenis aangelegd worden die mee vervat zitten in de aanvraag. Om de terreinen bouwrijp te maken en de wegenis aan te leggen worden er 22 hoogstammige bomen gerooïd.

De beoogde verkaveling is opgevat als een autoluwe woonontwikkeling. De parkeerplaatsen voor bewoners worden ondergebracht in een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage die toegankelijk is via de Invalidenstraat. Voor bezoekers wordt voorzien in een bovengrondse parkeerpocket die bereikbaar is via de Groenvinkstraat en in 7 bovengrondse parkeerplaatsen die bereikbaar zijn via de Invalidenstraat.

Openbare wegenis

Als onderdeel van het aangevraagde verkavelingsproject wordt het bestaand wegennet aangepast: doorheen de verkaveling wordt een nieuwe gemeenteweg aangelegd die de verbinding maakt tussen de Groenvinkstraat, de Invalidenstraat en de Groenespechtstraat. De verbinding staat in teken van fietsers en wandelaars en de hulpdiensten. Het verkeer voor wagens wordt voorzien aan enerzijds de Groenvinkstraat onder de vorm van een maaiveldparking aan de inrit en anderzijds aan de Invalidenstraat, het binnenrijden van de ondergrondse garage onder de meergezinswoning.

Het betonnen verbindingspad van de Groenvinkstraat naar de Invalidenstraat is 3 m breed en wordt verbreed tot 4 m met grindgazon. De aantakking vanop het nieuwe pad naar de Groenespechtstraat is 2 m breed en wordt aangelegd in steenslagverharding.

Het rooilijnplan vormt de juridische grens van de nieuwe wegenis.

Ter hoogte van Invalidenstraat wordt een aanpassing van de straat voorzien. De bestaande (smalle) omkeerlus wordt vervangen door een zwaluwstaartaansluiting en er worden parkeerplaatsen voorzien. De keerlus werd gesimuleerd op afvalwagens. De verharding loopt door voor fietsers en wandelaars, maar niet voor gemotoriseerd verkeer. Het pad dat hier voorzien wordt zal 3m breed zijn. Er worden paaltjes voorzien om dat fysiek af te dwingen. In dezelfde zone wordt de aansluiting naar de toekomstige ondergrondse parking voorzien. Deze inrichting maakt ook eventuele doortrekking van een fietspad evenwijdig met het spoor niet onmogelijk. Het laat dus toe dat hier eventueel een realisatie van de stadsregionale fietsroute kan gebeuren.

Groenzone

De aanvraag bevat een kosteloze grondafstand, een nieuw stuk openbaar domein van 1255 m². Deze ligt centraal in het projectgebied en komt ten westen van de bestaande openbare groenzone aan de Groenespechtstraat.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 januari 2026 tot 26 februari 2026.

Resultaat : geen petitielijsten, 4 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 46 digitale bezwaren

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

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

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

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

De voorgestelde weg vormt een nieuwe, logische verbinding tussen de bestaande straten en vult een ontbrekende schakel voor traag verkeer in het lokale wegennet in. Zo creëert de weg een kortere en directe verbinding vanuit de aanpalende wijk vanuit de Groenespechtstraat maar ook tussen de Groenvinkstraat en de Invalidenstraat. Deze verbinding is comfortabel en verkeersveilig omwille van het feit dat er enkel traag verkeer toegelaten is. Op die manier ondersteunt de nieuwe weg een fijnmazig netwerk van trage verbindingen binnen de woonwijk.

De inrichting van het project getuigt van een duidelijke keuze voor een verkeersluwe en veilige woonomgeving. Het autoverkeer wordt maximaal geconcentreerd aan de rand van het project (de maaiveldparking aan de Groenvinkstraat en de inrit naar de ondergrondse garage aan de Invalidenstraat), de nieuwe weg wordt niet ingericht als doorgaande autoverbinding. Er worden zowel paaltjes voorzien aan de Groenvinkstraat, net voorbij de parking, alsook aan de Invalidenstraat, net voorbij de inrit naar de ondergrondse garage. Hierdoor wordt het risico op conflicten tussen verkeersdeelnemers beperkt en wordt een veilig en leefbaar woonmilieu gerealiseerd.

De nieuwe verbinding dient enerzijds voor de bereikbaarheid van de bewoners en de hulpdiensten van de nieuwe woonkavels maar zorgt anderzijds voor een kwalitatieve aansluiting op de omliggende straten waardoor ook de omgeving op een logische manier gebruik kan maken van de weg. Het is duidelijk dat de ontsluiting in teken van het algemeen belang staat.

De aanleg gaat uit van een minimale verharding. Er wordt voor de noord-zuid verbinding een aanleg voorzien in 3 m breedte in beton met 1 m extra voor grindgazon in functie van de

hulpdiensten. De centrale aantakking vanop deze noord-zuid verbinding naar de Groenespechtstraat is 2 m breed in steenslagverharding. Er is voldoende groene en onverharde ruimte rondom de weg om het water op een natuurlijke manier te laten infiltreren.

Het rooilijnplan vormt de juridische grens van deze verbinding tussen de Groenvinkstraat, Invalidenstraat en de Groenespechtstraat en wordt kosteloos overgedragen naar de stad.

Centraal in het projectgebied wordt er bijkomend een groenzone van 1255 m² overgedragen naar de stad. Deze groenzone sluit aan bij een bestaande openbare groenzone aan de Groenespechtstraat. Op deze plek staan er nog heel wat bomen die behouden worden.

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

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

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025124276 - rooilijnplan en kosteloze grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025124276 - advies Brandweer.pdf
- OMV_2025124276 - advies Farys.pdf
- OMV_2025124276 - advies Fluvius.pdf
- OMV_2025124276 - advies Proximus.pdf
- OMV_2025124276 - advies Wyre.pdf
- OMV_2025124276 - verslag gem. OA.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 29 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Jenna Boeve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Bruno Matthys; Bert Misplon; Burak Nalli; Christophe Peeters; Frederik Sioen; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckeveldt; Freya Van den Bossche; Joris Vandenbroucke; Filip Watteeuw; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 15 onthouding(en): Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Tom De Meester; Johan Deckmyn; Isabelle Heyndrickx; Ywein Joris; Jonas Naeyaert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Simon Smagghe; Julie Steendam; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck
- 1 stem(men) blanco: Sophie Vanonckelen

Artikel 1:

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

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Groenvinkstraat 68-70 en Invalidenstraat 112 en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 1618/2 Z2, 1618B, 1641B, 1651D, 1651G, 1658B en 1659V, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 februari 2026 met kenmerk 076849-001/CDB/2026).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 20 februari 2026, met kenmerk 25224115) moeten strikt nageleefd worden
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 17 februari 2026, met kenmerk 5000120493) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 30 januari 2026, met kenmerk JMS 672164) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 12 maart 2026, met kenmerk VK-26-103) moeten strikt nageleefd worden.

Openbare wegenis

Het is noodzakelijk dat de noodzakelijke draaicirkels voor brandweerwagens in de aansluiting Groenvinkstraat getekend worden en eventuele aanpassingen om de toegankelijkheid te waarborgen mee voorzien worden.

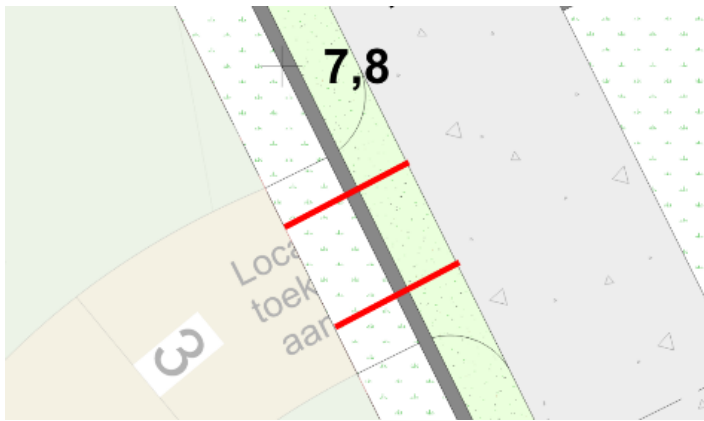
De private parkeerhaven thv de Groenvinkstraat kan ontsloten worden met een oprit van 4,5m breedte op het openbaar domein.

De toekomstige ondergrondse parking thv de Invalidenstraat kan ontsloten worden met een oprit van maximaal 6m (indien minstens 20 private staanplaatsen). Deze is - in tegenstelling tot het ontwerp - recht te ontwerpen en te voorzien van een opritmateriaal.

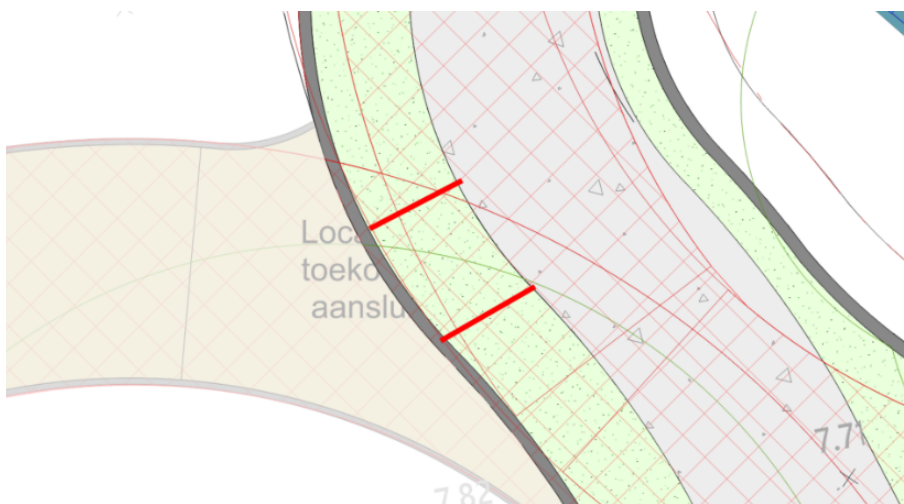
De inspectieput D4 mag niet in een heestermassief zitten.

Paden naar de meergezinswoning zijn aan te passen naar 2m breedte.

De 2 toekomstige aansluitingen naar het private park zullen op het openbaar domein voorzien worden als een pad van 1,5m in betonstraatstenen. Zo is de grens met het openbaar domein duidelijk, op de rooilijn zal een boordsteen type ID1 voorzien worden.



De toekomstige aansluiting naar het private park die ook dienst doet voor de brandweer is te voorzien als comfortabele aansluiting voor voetgangers tussen het openbaar betonpad en het private parkpad in halfverharding. Dit zal smaller zijn dan de breedte van het parkpad, de locatie en exacte breedte zijn nog te bepalen in het technisch dossier.

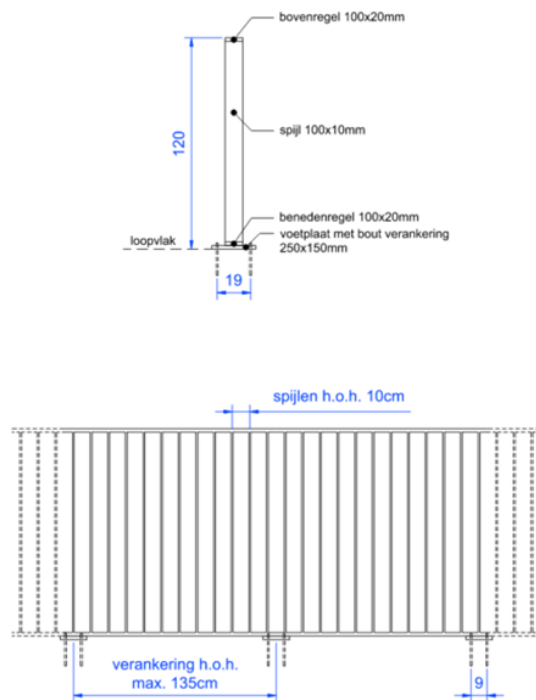


Voor de inbuizing is geen afwerking in metselwerk toegestaan; de kopmuren van de koker zijn in beton te voorzien, de borstweringen zijn te voorzien als volledig stalen leuningen, zie typedetails (dit zal ook aan bod komen in het technisch dossier).

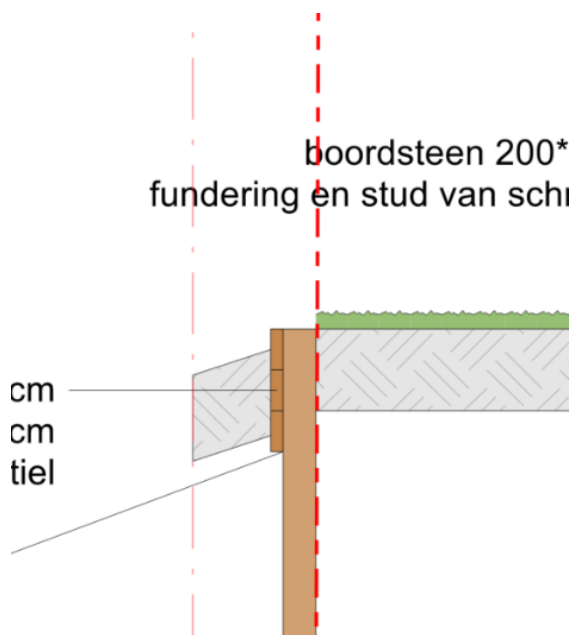
Borstwering

Materiaal: Staal S235J0
Conservering: thermisch verzinken volgens NBN EN ISO 1461 en poedercoaten RAL6003
Bevestiging: M16 RVS A4

Noot:
De boven- en onderregel van de leuning volgen de helling van de deksteen of constructie waar ze op geplaatst worden
De spijlen zijn echter altijd verticaal.



Typedwarsprofiel B-B' komt niet overeen met het grondplan; de beschoeiing in Azobépalen staat volgens het profiel op openbaar domein. Dit is aan te passen, de beschoeiing dient de rooilijn te volgen maar volledig op privaat terrein voorzien te worden. Op die manier is de beschoeiing privaat en is de rooilijn gematerialiseerd;



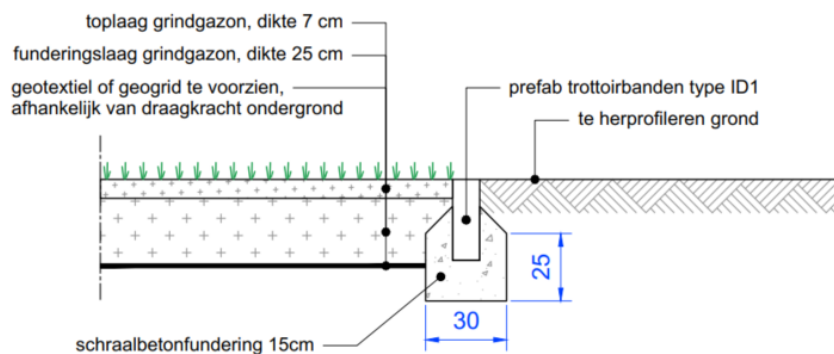
De haakse opdeling (om de 6m) van de parkeerplaatsen in de Invalidenstraat zijn te voorzien van een boordsteen type ID1.

Er zijn nog verschillende opmerkingen over gebruik en type boordstenen, inplanting palen, ... deze zullen meegegeven worden in de beoordeling van het technisch dossier.

Opmerkingen op typedwarsprofielen:

- Snede D-D':
De grindgazon opbouw volgens typedetail uniforme uitvoering: onderfundering met bijkomende geotextiel wordt normaal niet voorzien, enkel op aangeven van de leidend ambtenaar wanneer de draagkracht van de ondergrond onvoldoende is.

Grindgazon



De opbouw pad in halfverharding zal nog bijgestuurd moeten worden met de details opgegeven door de fabrikant Koersmix. Wij gebruiken een toplaag van 5 à 7cm Koersmix met daaronder een steenslagfundering type I van 15cm dik.

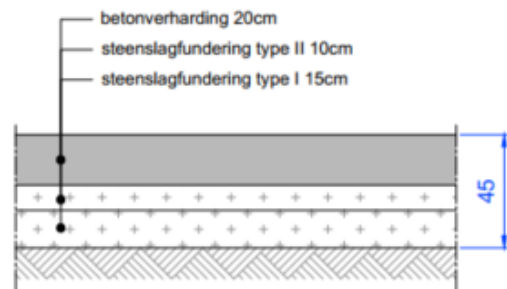
De onderfundering / geotextiel wordt normaal niet voorzien, enkel op aangeven van de leidend ambtenaar wanneer de draagkracht van de ondergrond onvoldoende is.

- Snede E-E':
De opbouw betonpad volgens ons typedetail:

Betonverharding

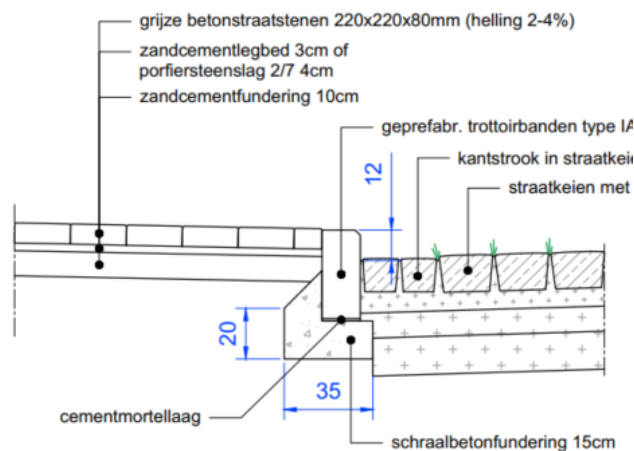
Lokale wegen

(B9, B10, karresporen en fietspaden)



- Snede B-B':
Grindgazon: zelfde opmerking als in snede D-D'
Betonverharding: zelfde opmerking als in snede E-E'
Verharding met betonstraatstenen: volgens typedetail 'voetpad in betonstraatstenen':
De onderfundering / geotextiel wordt normaal niet voorzien, enkel op aangeven van de leidend ambtenaar wanneer de draagkracht van de ondergrond onvoldoende is.

Voetpad in betonstraatstenen / parkeerstrook in k



- Snede A-A' en C-C':
Grindgazon: zelfde opmerking als in snede D-D'
Betonverharding: zelfde opmerking als in snede E-E'

Openbare groenzone

- de indicatieve ‘zone nutsleidingen’ richting Groenespechtstraat moet maximaal voorzien worden weg van de boszone, dus meer naar het zuiden toe.
- alle nodige maatregelen voor duurzaam behoud van te behouden bomen worden in het technisch dossier opgenomen (incl. technische maatregelen voor aanleg verhardingen binnen kroonprojecties).
- ook eventuele noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen moeten opgenomen worden in het technisch dossier
- deze boombeschermende maatregelen (inclusief bewateringsstrategie van alle boszones tijdens de bemalingsactiviteiten) worden opgesteld door een extern bomendeskundige en voorbesproken met de Groendienst.
- de extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen (inclusief tijdens de bemalingsactiviteiten).
- het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden.
- waar openbaar en privaat groen elkaar raken, moet een boordsteen geplaatst worden in functie van beheer.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

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

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe weg.

LAST 2 – Openbaar groen

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

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van het groen.

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

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

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

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

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

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

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

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent

- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonnen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

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

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

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

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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

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

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

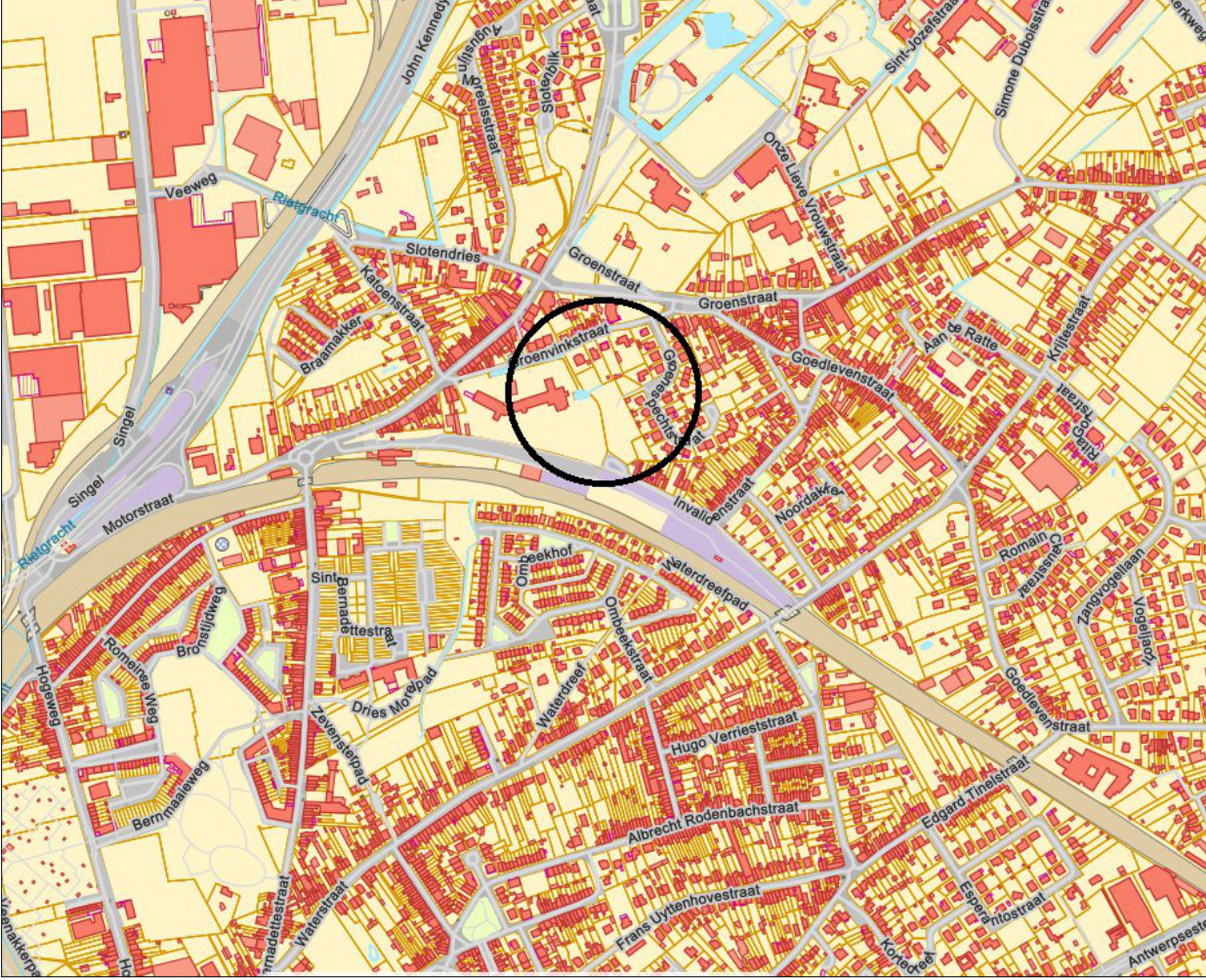
Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

 Elektronisch ondertekend op
24/06/2026 16:32:13 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

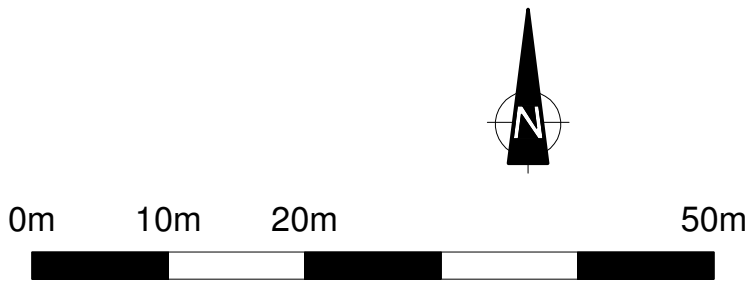
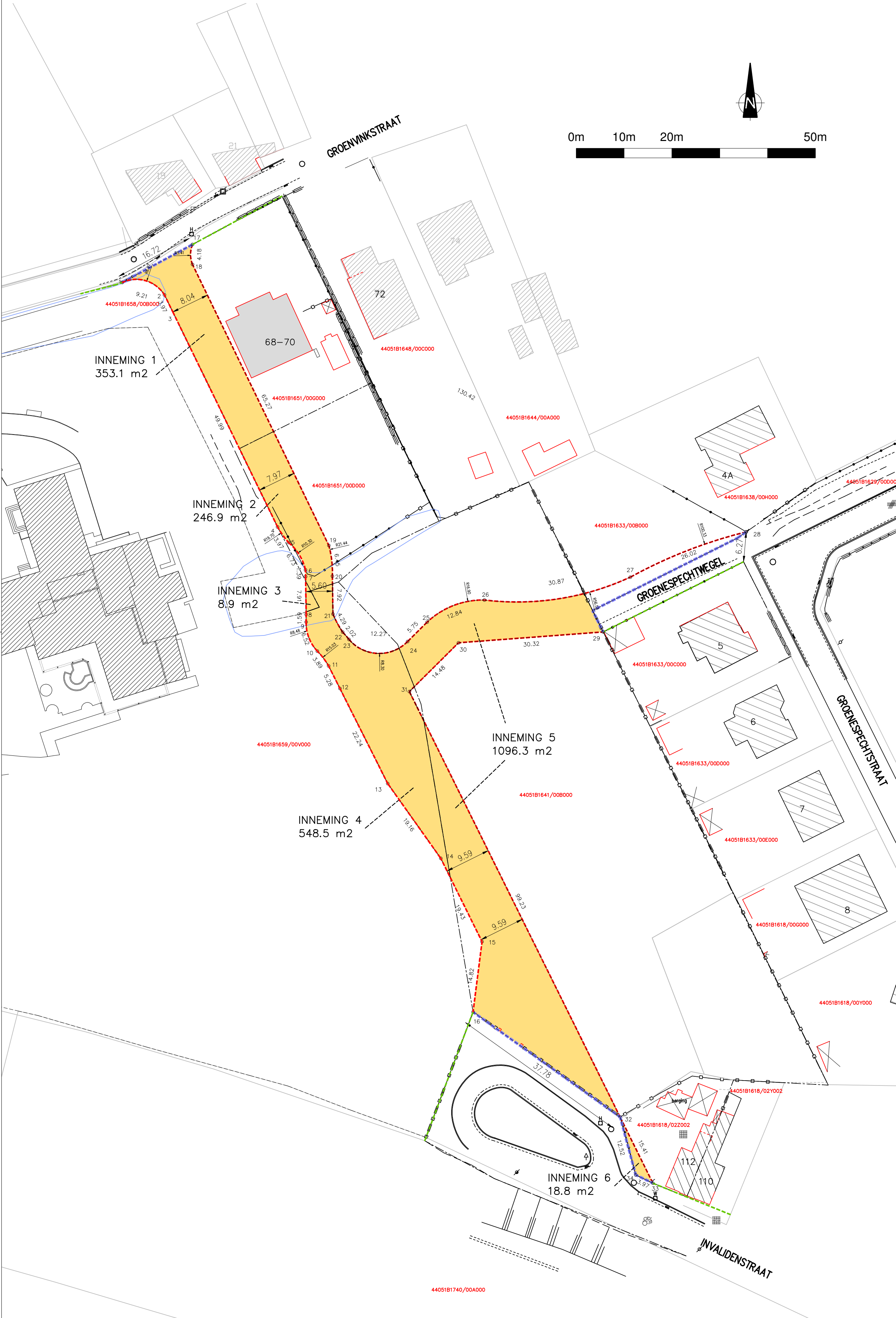
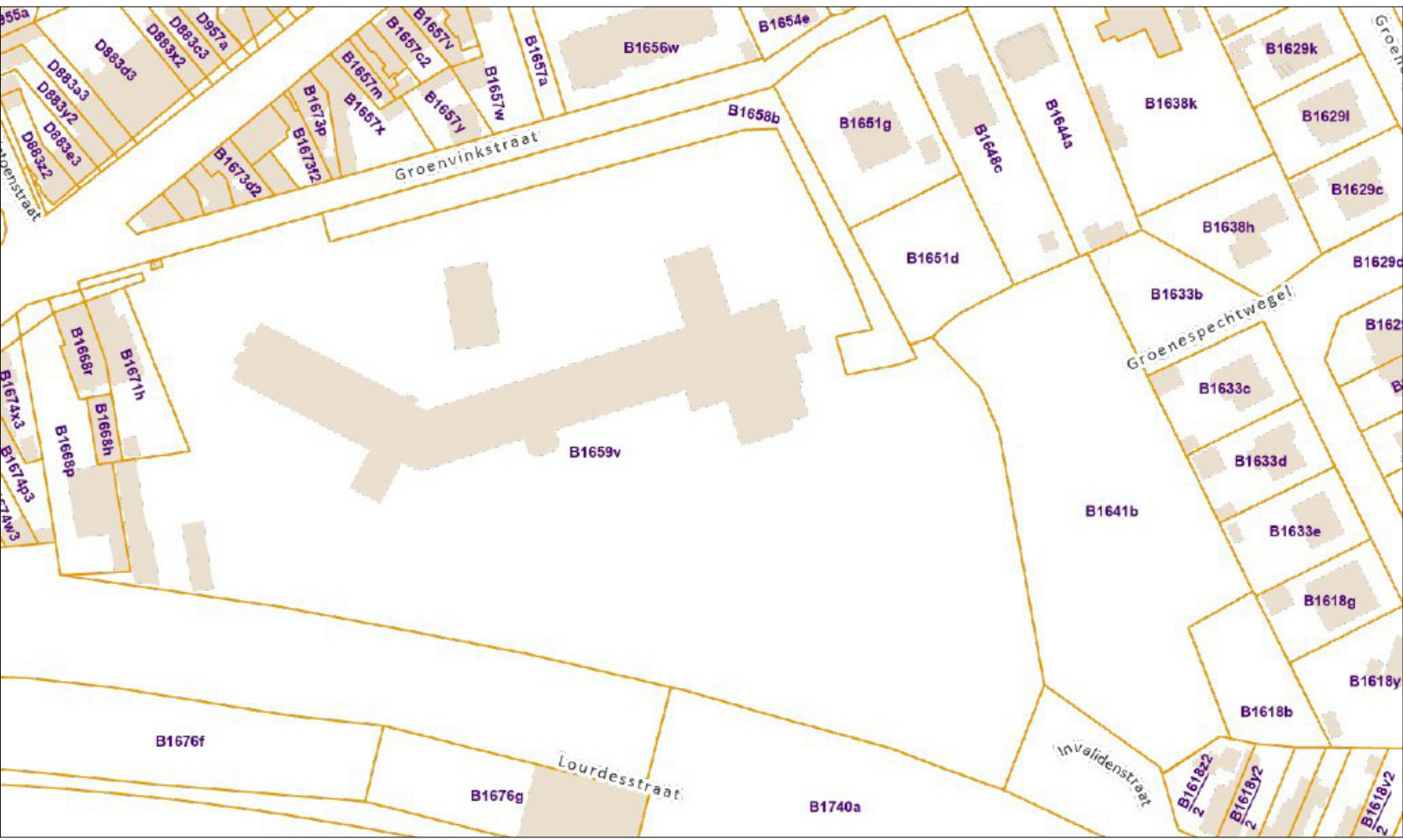
 Elektronisch ondertekend op
24/06/2026 13:46:33 (GMT+02:00) door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2026_GR_00568 - De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2025124276 R -
Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 3 loten bestemd voor 8
eengezinswoningen en 2 meergezinswoningen, 1 lot voor groenzone en 1 lot voor
nutsvoorzieningen - met openbaar onderzoek - Groenvinkstraat en Invalidenstraat, 9041 Gent

Situeringsplan



Kadastraal Plan 1/2500



COORDINATENLIJST (Lambert 72)

X	Y
1 107190.29	196721.59
2 107199.14	196719.00
3 107200.88	196715.43
4 107222.79	196670.50
5 107225.07	196667.25
6 107228.62	196661.53
7 107228.65	196660.13
8 107228.76	196652.22
9 107228.75	196650.63
10 107231.10	196644.55
11 107233.45	196641.46
12 107235.82	196636.74
13 107245.82	196616.67
14 107256.91	196601.25
15 107265.53	196583.84
16 107263.95	196589.14
17 107205.00	196729.53
18 107205.00	196729.35
19 107233.51	196666.63
20 107234.24	196660.23
21 107254.36	196652.30
22 107236.40	196646.53
23 107237.71	196646.99
24 107249.97	196646.56
25 107254.05	196650.61
26 107266.93	196655.23
27 107296.53	196660.01
28 107320.97	196669.47
29 107290.85	196648.57
30 107260.62	196646.30
31 107250.54	196636.30
32 107294.40	196547.19
33 107301.25	196533.38
34 107297.67	196535.11

LEGENDE

- KADASTRALE GRENS
- TE BEHOUDEN ROOIJLIN
- AF TE SCHAFFEN ROOIJLIN VOETWEG
- NIEUWE ROOIJLIN VOETWEG
- GRONDINNAME (kosteloze grondafstand)
- GEROEUW
- AF TE BREKEN GEROEUW
- AFSLUITING LAAG MET GASTRAAD

TABEL INNAMEN

Inneming	Stad	Perceelnummer	Naam eigenaar(s)	adres	oppervlakte kadastraal perceel volgens kadastrer in m²	oppervlakte inneming volgens kadastrer in m²
1	B	1651G	mevr. Rita De Moor (vruchtgebruik)		1.495	353.1
2	B	1651D	mevr. Isabelle Naudts (naakte eigendom)		1.025	246.9
3	B	1658B	mevr. Rita De Moor (vruchtgebruik)		1.315	8.9
4	B	1659V	Aedificia	Bellardstraat 40/11, 1040 Etterbeek	24.945	548.8
5	B	1641B	De Groene Slootkouter BV	Kustlaan 279/4, 1.8300 Knokke-Heist	5.263	1.096.3
6	B	1618/0222	De Groene Slootkouter BV	Kustlaan 279/4, 1.8300 Knokke-Heist	466	18.8

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur De voorzitter van de gemeenteraad
Stad Gent en OCMW Gent

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van
het publiek werd neergelegd van tot

De adjunct-algemeendirecteur Voor de burgemeester
Stad Gent en OCMW Gent

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur De voorzitter van de gemeenteraad
Stad Gent en OCMW Gent

Publicatie in het Belgische Staatsblad

ROOIJLINPLAN

Groenvinkstraat - Oostakker



Dossiernummer	Opdrachtgever				
K255388	Mix				
Ligging	Moorstraat 27 9850 Deinze				
Groenvinkstraat 68 - Invalidenstraat 112 9040 Gent					
Kadaster					
Gent, 17 ^e afdeling (Oostakker), sectie B, n° 1651G - 1651D - 1658B - 1659V - 1641B - 1618/0222 - 1633B					
Datum	Schaal	XY-Stelsel	Z-Stelsel	Tekenaar	Plannen
15/12/2025	1/500	Lambert 72	-	ks	1/1

Kenneth Smith
Landmeter-expert, bevestigd door de rechtbank van Eerste Aanleg te Gent
Inschrijvingsnummer op de lijst van titularissen, LAN040640
Bestuurder by Kenneth Smith
Maatschappelijke zetel Heisterstraat 6, 9800 Deinze

Ellips Landmeters - Raas Van Gaverstraat 67C - B-9000 Gent - Tel +32 9 330 31 32 - kenneth@ellips.be - www.ellips.be

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

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. Alleen formulieren ondertekend door de aanvrager van een omgevingsvergunning worden aanvaard.

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 de persoonlijke gegevens van de aanvrager in. Aan deze naam worden eventuele compenserende maatregelen verbonden.

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 beantwoordt, ga je naar vraag 4.

voornaam				achternaam			
straat				huisnummer			
postnummer				gemeente			
telefoon- of gsm-nummer							
e-mailadres							
rijksregisternummer							
geboortedatum	dag		maand		jaar		

3 Vul de gegevens van de organisatie of het bedrijf in. Aan deze naam worden eventuele compenserende maatregelen verbonden.

Je geboortedatum hoeft je alleen in te vullen als je niet de Belgische nationaliteit hebt en als je geen ondernemingsnummer of KBO-nummer hebt.

naam organisatie of bedrijf Miix nv op grond van een hen verleende volmacht medehandelend namens alle medeigenaars van de projectzone

naam contactpersoon Florence Himpe



Vlaanderen
is natuur

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.

straat Moorstraat huisnummer 27 bus 2

postnummer

9	8	5	0
---	---	---	---

 gemeente Deinze

telefoon- of gsm-nummer +32 476 38 57 93

e-mailadres florence@miix.be en info@miix.be

ondernemingsnummer of KBO-nummer

0	7	3	6
---	---	---	---

 .

8	1	3
---	---	---

 .

1	8	6
---	---	---

geboortedatum dag

--	--

 maand

--	--

 jaar

--	--	--	--

Gegevens van de geplande ontbossing

4 Bij welk type vergunningsaanvraag ga je dit boscompensatievoorstel voegen?

- ☐ een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen
- ☒ een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

5 Tot welke categorie behoort de geplande ontbossing?

In principe is ontbossen in Vlaanderen verboden. Hierop zijn vier uitzonderingen.

Kruis de uitzondering aan waarop je aanvraag betrekking heeft. Je kunt maar één hokje aankruisen.

- ☒ De ontbossing wordt uitgevoerd in een zone met als bestemming woongebied of industriegebied in de ruime zin.
Ga naar vraag 7.

- ☐ De ontbossing heeft betrekking op de uitvoerbare delen van een niet-vervallen vergunde verkaveling.

Vul de gegevens van de verkavelingsvergunning in. Als je deze vraag beantwoord hebt, ga je naar vraag 7.

datum waarop de vergunning verleend is dag

--	--

 maand

--	--

 jaar

--	--	--	--

referentienummer van de vergunning

- ☐ De ontbossing is nodig om handelingen van algemeen belang uit te voeren. *Die handelingen vind je in het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester. Ga naar vraag 7.*
- ☐ De ontbossing wordt uitgevoerd met het oog op vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen, opgemaakt voor speciale beschermingszones (SBZ) of voor beschermde soorten op grond van het decreet Natuurbehoud op voorwaarde dat de ontbossing opgenomen is in een beheerplan dat is goedgekeurd op grond van artikel 25, 43, §1, 43, §2, of 43, §3, van dit decreet of van artikel 34, §1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. *Ga naar vraag 7.*
- ☐ 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 (Oostakker)

straatnaam of herkenningspunten Groenvinkstraat/ Invalidenstraat

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, naaldbout 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	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	17	B	1641B & 1659V	5263 & 24943 m ²	3630 m ²	3208 m ²	422 m ²	0 m ²	2	844 m ²
2				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	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										844 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 beantwoordt, ga je naar vraag 13.

voornaam		achternaam	
straat		huisnummer	 bus
postnummer		gemeente	
telefoon- of gsm-nummer			
e-mailadres			
rijksregisternummer	- .		
ondernemingsnummer	. .		

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 5,75 euro per vierkante meter vanaf 1 juli 2025, 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	844 ,00 m ²
X	5,75 euro/m ² (geïndexeerde bosbehoudsbijdrage)
totaal bosbehoudsbijdrage	4853 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		m ²
bebossing door derden		m ²

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.					
1				☐ aanvrager	☐ derde		m ²	m ²
2				☐ aanvrager	☐ derde		m ²	m ²
3				☐ aanvrager	☐ derde		m ²	m ²
4				☐ aanvrager	☐ derde		m ²	m ²
5				☐ aanvrager	☐ derde		m ²	m ²
6				☐ aanvrager	☐ derde		m ²	m ²
7				☐ aanvrager	☐ derde		m ²	m ²
8				☐ aanvrager	☐ derde		m ²	m ²
9				☐ aanvrager	☐ derde		m ²	m ²
10				☐ aanvrager	☐ derde		m ²	m ²
7) totale oppervlakte boscompensatie								,00 m ²



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.

16 Vul in de onderstaande tabel het bebossingsplan in voor de percelen die je in vraag 15 hebt ingevuld.

Vul de tabel als volgt in:

- Vul per boomsoort of groep van gemengde boomsoorten één rij in.

Om bosbehoud te kunnen verzekeren, moeten een minimumaantal boompjes per hectare aangeplant worden in een maximaal plantverband. Die minimale aantallen variëren naargelang de boomsoort. Meer info vind je op <https://www.natuurenbos.be/inhoudelijke-criteria>.

- Kolom 4 en 5 hoef je alleen in te vullen als je in kolom 3 het aankruishokje ‘aanplanting’ hebt aangevinkt. In kolom 4 vul je het aantal boompjes in bij bebossing door aanplanting.

Onderaan in de tabel vul je de totale oppervlakte van de boscompensatie in.

1) boom- en struiksoorten	2) oppervlakte per soort	3) wijze van bebossing		4) hoeveelheid plantsoen	5) plantverband
		aanplanting	spontane bebossing		
	m²	☐	☐		
	m²	☐	☐		
	m²	☐	☐		
	m²	☐	☐		
	m²	☐	☐		
	m²	☐	☐		
	m²	☐	☐		
	m²	☐	☐		
	m²	☐	☐		
	m²	☐	☐		
	m²	☐	☐		
7) totale oppervlakte	,00 m²				

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 dag

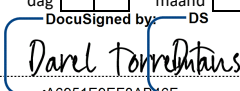
1	8
---	---

 maand

1	2
---	---

 jaar

2	0	2	5
---	---	---	---

handtekening 

voor- en achternaam Darel Torremans, vaste vertegenwoordiger van I FEEL REAL, Bestuurder

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	Youssef	Digitaal
	El	ondertekend
		door Youssef El
handtekening	Boutaibe	Boutaibe
	(Signatur	(Signature)
voor- en achternaam	e)	Datum:
		2026.03.05
		15:39:17 +01'00'

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.

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 2025124276

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

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

Plannen	Hash code (base64)
VA_L_B_Legende Bestaande Toestand.pdf	sHgrWbl7cpsPzycV9zHhaw==
VA_VP_N_Verkavelingsplan.pdf	hMzL7olM+EppVQtVjJoV7w==
VA_VP_B_Bestaande Toestand.pdf	KznlaTuiG5af9IDCZrh12Q==
VA_L_N_Legende Verkevelingsplan.pdf	ArD827KNnE4i7xCHRYbOBA==
VA_I_BNTV_Inplantingsplan.pdf	4QYXFDVG+P0x/p7qlIAH1A==
Groenvinkstraat - NT rooilijnplan en plan grondafstand V4.pdf	UitShX6cHXiVpPhMjmHpeA==
BA_GENT Militza Groenvinkstraat_T_BNTV_Terreinprofiel 2-2'-pdf	x0pc7/x1pZfQl3p+8S40Rw==
BA_GENT Militza Groenvinkstraat_T_BNTV_Terreinprofiel 1-1'-pdf	MxXdsLFQ3oerKE3UXla/Zw==
BA_GENT Militza Groenvinkstraat_P_N_Rioleringsplan.pdf	8+wr5wTT/F2FDfNaa5ww9g==
BA_GENT Militza Groenvinkstraat_P_N_Grondplan.pdf	HqCkxgT1Yw9sKHqUoD591Q==
BA_GENT Militza Groenvinkstraat_P_N_Beplantingsplan.pdf	tt6Wr0MZg36EwvSH06zZeQ==
BA_GENT Militza Groenvinkstraat_P_B_Bestaande Toestand.pdf	ZpS8T5QyYIm0QVMQChuwUQ==
BA_GENT Militza Groenvinkstraat_L_N_Legende Rioleringsplan.pdf	QMvW3xXreAMxsx75M0C3Bw==
BA_GENT Militza Groenvinkstraat_L_N_Legende Grondplan.pdf	ZnI5xdcjVlpOf+VvS/TAPA==
BA_GENT Militza Groenvinkstraat_L_N_Legende Brandweerplan.pdf	lojNky3obnBpey4yo61hLw==
BA_GENT Militza Groenvinkstraat_L_N_Legende Brandweer Nieuwe Toestand.pdf	t2BVjdOqowgx1QJZA6bjPw==
BA_GENT Militza Groenvinkstraat_L_N_Legende Beplantingsplan.pdf	nkSG2VreKSfXrXGxGjMNw==
BA_GENT Militza Groenvinkstraat_L_B_Legende Bestaande Toestand.pdf	FYdaUpT52B2kRbwg08z1Mw==
BA_GENT Militza Groenvinkstraat_I_BNTV_Inplantingsplan.pdf	/3EqhcZjFroCH3WS3AX+mA==