



2026_CBS_05852 OMV_2025098349 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 23 loten waarvan 20 loten hoofdzakelijk bestemd voor woningbouw, 3 loten voor technische bestemming, de aanleg van nieuwe gemeentewegen na het slopen en bouwrijp maken van het terrein - met openbaar onderzoek - Frans De Mildreef en Hundelgemsesteenweg, 9050 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?

Demildreef BV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1190, 9051 Gent, Ghent Promotions BVBA met als contactadres Coupure 323, 9000 Gent, HASPIE BV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1190, 9051 Gent, HET GROENEVELD NV met als contactadres Oostendse Baan 142, 8470 Gistel, MIIX 9050 BV met als contactadres Moorstraat 27/2, 9850 Deinze, MIIX BRUXELMAN BV met als contactadres Moorstraat 27/2, 9850 Deinze, URBANLAND BVBA met als contactadres Brabantdam 37, 9000 Gent en Urbanlink BVBA met als contactadres Brabantdam 37, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025098349) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 december 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 23 loten waarvan 20 loten hoofdzakelijk bestemd voor woningbouw, 3 loten voor technische bestemming, de aanleg van nieuwe gemeentewegen na het slopen en bouwrijp maken van het terrein
- Adres: Frans De Mildreef 5-17, Hundelgemsesteenweg 160A, 160B, 164, 164A en 170, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nrs. 409N2, 409M2, 410Y, 410W, 418H, 418C, 437V, 438V, 441A2, 441C2, 442G8, 506D en 506C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 januari 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Een advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) werd uitgebracht op 21 april 2026. Het advies wordt gevolgd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 mei 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De projectsite is gelegen tussen de B401, Hundelgemsesteenweg, spoorweg, Schelde en ligt langs de groenklimaatas 4. De aanvraag betreft de percelen in de zone SW2a en het oostelijke deel van de zone SW2b uit het RUP Groenas 4 Bovenschelde.

INRICHTINGSSTUDIE

Bij deze aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd als informatief document die de verkaveling kadert binnen een ruimere ontwikkeling. De ontwikkeling hiervan zal deel uitmaken van andere omgevingsvergunningsaanvragen.

De inrichtingsstudie kadert het project binnen het ruimere gebied zoals afgebakend binnen RUP 'Groenas 4 Bovenschelde'. Hierin wordt perceelsoverschrijdend in beeld gebracht wat de impact en potenties zijn op en van aanpalende percelen. Hiervoor worden ook de bebouwingsmogelijkheden op die aanpalende percelen in beeld gebracht.

De inrichtingsstudie die wordt toegevoegd bij een vergunningsaanvraag wordt niet formeel goedgekeurd, maar wordt wel gehanteerd om te bekijken of het project voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Deze aanvraag omvat het slopen van heel wat gebouwen en bouwrijp maken van de gronden (1), de verkaveling van gronden in 23 loten waarvan 20 loten hoofdzakelijk bestemd voor woningbouw en 3 loten voor technische bestemming (2), de realisatie van het openbaar domein (3) en het opheffen van een erfdienstbaarheid (4).

1/ SLOPEN EN BOUWRIJP MAKEN

Slopen

Enkel de als waardevol aangeduide gebouwen volgens het RUP Groenas 4 Bovenschelde blijven behouden, inclusief hun tuinzone:

Het pand met adres **Frans De Mildreef 5**, 9050 Gent is opgenomen op de **vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed** als Villa Bruxelman. De villa wordt er als volgt

beschreven: *“Villa met burelen, zogenaamd huis Bruxelman, volgens steen met opschrift in een van de samengestelde hekpijlers naar ontwerp van architect A. Van huffel en van 1925. Sobere baksteenarchitectuur met regionalistische inslag. Houten hek met merkwaardige middenstijl gesculpteerd in de vorm van een expressief masker.”* Voor de volledige beschrijving, zie: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26532>

Ook de villa met loodsen met adres te **Frans De Mildreef 9-15**, 9050 Gent is **vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed** als alleenstaand burgerhuis en wordt beschreven als volgt: *“Alleenstaand ruim burgerhuis van het dubbelhuistype met vijf traveeën en twee bouwlagen, onder mansardedak, volgens kadastergegevens van 1891. Voortuin afgesloten door middel van ijzeren hek en haag, toegang tussen vierkante gemetste bakstenen hekpijlers op de hoek. Links aangrenzende gemetste bakstenen toegangspoort van de verdwenen Hofmeierij.”*

De overige bestaande bebouwing wordt gesloopt en de terreinen worden bouwrijp gemaakt:

- Frans de Mildreef 5, loodsen, excl Villa Bruxelman en tuin
- Frans de Mildreef 7, loodsen en verharding
- Frans de Mildreef 9-13 en 15 loodsen en verharding excl burgerhuis met tuin en toegangspoort Hofmeierij
- Frans de Mildreef 17, loodsen en verharding
- Hundelgemsesteenweg 160 A en 160B, loodsen en verharding
- Hundelgemsesteenweg 164 en 164A, winkel, loodsen en verharding
- Hundelgemsesteenweg 170, winkel, loodsen en verharding

Vellen van bomen

De te rooien bomen bevinden zich aan de toegang van het projectgebied vanuit de Frans De Mildreef. Het gaat om 6 gekandelaberde platanen (*Platanus x hispanica*), 11 gesnoeide beuken (*Fagus sylvatica*) die samen een fors uitgegroeide haag vormen en 1 solitaire Valse Christusdoorn (*Gleditsia triacanthos*).

Deze bomen moeten gerooid worden in functie van de toegankelijkheid van de site.

2/ VERKAVELING

Programma

Deze aanvraag voorziet een verkaveling in 23 loten, waarvan 20 loten hoofdzakelijk voorzien zijn voor woningbouw. Er is een maximaal programma voorzien voor de volledige verkaveling bij de algemene voorschriften. Per lot is daarbij aangegeven wat het richtinggevend programma is voor dat lot.

Binnen de verkaveling kan het volgende programma worden gerealiseerd: 175 woonentiteiten van diverse typologieën, 69 entiteiten voor studentenhuisvesting, 807m² BVO voor kantoren, dienstverlening en vrije beroepen, 250m² BVO voor detailhandel en 185m² BVO voor horeca.

- Lot 1, 5, 8, 11, 12, 13, 20: meergezinswoning
- Lot 9, 10, 16-19: eengezinswoning
- Lot 2, 4, 6: meergezinswoning met op het gelijkvloers kantoren, diensten en vrije beroepen
- Lot 3: meergezinswoning met horeca op het gelijkvloers
- Lot 7: meergezinswoning met op het gelijkvloers detailhandel

- Lot 14: gemeenschapsvoorzieningen (bedoeld voor grootschalige collectieve studentenhuysvesting)
- Lot 15: wonen, gemeenschapsvoorzieningen met op het gelijkvloers kantoren, diensten en vrije beroepen
- Lot 21: elektriciteitscabine
- Lot 22: private bezoekersparking voor de verkaveling en aanpalend perceel met kadastraal nummer 506A
- Lot 23: collectieve tuinzone

Er werd een MOBER opgemaakt.

3/ OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

(Her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Aanleg van nieuw openbaar domein dat na aanleg kosteloos wordt overgedragen naar de Stad:
 - Groenzones
 - · Aanleg groenklimaatas langs de Schelde
 - Brede groenzone naast de B401
- Nieuwe openbare wegen :
- Dwarsas tussen Hundelgemsesteenweg en groenklimaatas
 - Dwarsassen tussen Frans De Mildreef en groenklimaatas
 - als verlengde van de ondertunneling Frans De Mildreef
 - palend aan de groenzone tav B401
 - Het centrale pad doorheen de ontwikkeling
- Daarnaast wordt het bestaand openbaar domein beperkt heringericht:
 - Kruispunt Frans De Mildreef en verbreding ivf parkeerplaatsen
 - Plaatselijke verbreding Hundelgemsesteenweg ter hoogte van de nieuwe aansluiting.
 - Verbreding Verzetpad, het te verbreden fietspad langs de Schelde als onderdeel van de groenklimaatas

Daarbij worden ook de nutsvoorzieningen en openbare wadi's aangelegd.

BRANDWEERONTSLUITING

De nieuwe ontwikkeling kan door de centrale verbindingsweg zowel langs de Meierij / Frans de Mildreef als langs de Hundelgemsesteenweg ontsloten worden voor hulpdiensten. Daarnaast zorgen ook de dwarsdoorsteken voor de brandweerbereikbaarheid.

AUTOVERKEER

Het autoverkeer wordt zoveel mogelijk geconcentreerd langs de nieuwe dwarsdoorsteek tussen Hundelgemsesteenweg en de Schelde. De toekomstige ondergrondse parkeerinfrastructuur takt hier onmiddellijk op aan.

De ontsluitingsweg doorheen het projectgebied wordt verkeersarm opgevat en begeleidt enkel het bezoekersparkeren naar de parkeerpocket in de rand van het binnengebied en tot de bestaande 5 woningen ter hoogte van de Frans De Mildreef.

Met deze nieuwe ontsluitingsweg blijft de optie open voor een knip ter hoogte van de Meierij aangezien de ontsluiting enkel voor hulpdiensten nodig is. De bereikbaarheid van de bestaande woningen blijft in elk scenario verzekerd.

Het bezoekersparkeren wordt op maaiveld georganiseerd in onmiddellijke nabijheid van de Hundelgemsesteenweg op lot 22, daar is richtinggevend plaats voor 8 à 10 autoplaatsen. Ter hoogte van de Frans De Mildreef komen daarbij enkele plaatsen voor kortparkeren of mindervaliden.

Bewonersparkeren wordt maximaal geclusterd en ondergronds georganiseerd voor de hele verkaveling in 2 zones voor ondergrondse bebouwing. De inrit naar deze ondergrondse lagen staan indicatief aangeduide op het kavelplan in de onmiddellijke nabijheid van de Hundelgemsesteenweg.

AFVALOPHALING

Er worden op het nieuwe openbaar domein afvalstraatjes voorzien ter hoogte van de Frans De Mildreef en ter hoogte van de nieuwe doorsteek aan de Hundelgemsesteenweg.

ADRESSEN

De adressen worden voorzien langs:

- de interne ontsluitingsweg
- de nieuwe verbinding met de Hundelgemsesteenweg
- het verlengde van de Frans De Mildreef
- de Hundelgemsesteenweg en de Frans De Mildreef

ROOILIJNENPLAN

Het openbaar domein wordt gerealiseerd in functie van de bestaande en nieuwe wegenis, en wordt bijgevolg afgebakend door middel van rooilijnen.

Het rooilijnplan bevat een aantal af te schaffen rooilijnen, daar waar de bestaande openbare wegenis wordt verbreed, en daarnaast ook een aantal nieuwe rooilijnen in functie van de volledig nieuwe openbare wegen.

Nieuwe rooilijnen:

- in functie van de verbreding en ruimere afbakening van de bestaande wegen:
 - Verzetspad: de nieuwe rooilijn omvat de volledige breedte van de groenklimaatas en valt daar samen met de verplichte bouwlijn op de loten langs de waterkant op 10m van de huidige feitelijke rooilijn.
 - Grens B401 op 25m van de B401
 - Frans De Mildreef verbreed ca 2,7m ter hoogte van de nieuwe wegenis, ter hoogte van lot 1 en lot 2 zodat parkeerplaatsen kunnen ingericht worden

- Hundelgemsesteenweg verbreed 2m ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg en van lot 7 en lot 15
- In functie van de nieuwe wegen:
 - Verbinding met Hundelgemsesteenweg (11,5m breed)
 - Interne ontsluitingsweg (tussen 9,5m en 17m breed)
 - Verlengde Frans De Mildreef (12m breed met versmalling tot 8,5m)

OVERDRACHT NAAR OPENBAAR DOMEIN

Het openbaar domein uit de verkaveling wordt na de aanleg kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent.

4/ OPHEFFEN ERFDIENSTBAARHEID

De aanvraag bevat het opheffen van de erfdienstbaarheid van overgang en doorgang ten voordele van het perceel met kadastraal nummer 506A en ten laste van het perceel met kadastraal nummer 506C, voor zover deze onverenigbaar is met de aangevraagde verkaveling. Het betreft een stuk grond dat op het bijgevoegde plan bij de akte is aangeduid met een groen/blauwe arcering. De erfdienstbaarheid wordt binnen de verkaveling vervangen door de ontsluiting in de nieuwe verkaveling met een alternatieve doorgang over Lot 22.

2. HISTORIEK

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

- Op 19/02/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het ombouwen van magazijnen tot autoboxen. (1964 LE 2959)
- Op 06/06/1966 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van expozaal en bureel. (1966 LE 3340)
- Op 28/01/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het afbreken van bestaande garages, een stalling en bureel voor de nieuwbouw van een winkel. (3752 LE 1968)
- Op 12/06/1973 werd een vergunning afgeleverd voor wijzigen van bestaand magazijn in twee autoboxen. (1973 LE 4435)
- Op 11/02/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een opslagplaats. (1975 LE 4647)
- Op 20/08/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een opslagplaats voor natuursteen. (Litt. D-15-79 (5069LE))
- Op 03/10/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 3 woningen en het bouwen van een winkelcomplex met bureaus voor administraties. (1985/790)
- Op 24/05/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand en een woning. (1994/20007)
- Op 13/02/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het herstellen van de oevers op de rechteroever en bouwen van een onderdoorgang van de sint-lievenspoort. (1996/20216)

- Op 08/07/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van magazijn tot magazijn, vergaderruimte en kantoorruimte. (1999/20034)
- Op 30/07/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van 3 woningen. (2003/20130)
- Op 16/12/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van de ateliers. (2004/20201)
- Op 25/08/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van ateliers. (2005/20121)
- Op 14/04/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een toonzaal. (2011/20027)
- Op 22/11/2018 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een opslagplaats voor hout, stalling van 2 heftrucks en 2 bestelwagens en een bovengrondse dieseltank.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

PIV 4: Op 25 maart 2026 werd de gewijzigde projectinhoud PIV4 op het Omgevingsloket geplaatst met volgende vermelding:

“Volgend op het advies van de Vlaamse Waterweg vindt U in deze projectwijziging het aangepaste rioleringsplan, aangepaste hemelwaterplan, bijkomende principeschets van de overstortputten en een bijkomende nota met detailberekening per individuele kavel.

Op het rioleringsplan is het peil voor aantakking op de bestaande riolering gewijzigd naar 6.25mTAW.

In de uitgebreide toelichtingsnota is rekening gehouden met de opmerkingen van het advies van de Vlaamse Waterweg.”

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

Op 26 maart 2026 is dit wijzigingsverzoek aanvaard en werd opnieuw advies gevraagd aan De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West en aan Farys.

PIV 5: Op 10 april 2026 werd de gewijzigde projectinhoud PIV5 op het Omgevingsloket geplaatst met volgende vermelding:

“In overleg met Farys werden wijzigingen gevraagd aan de riolering. Bij deze vindt U de aangepaste nota's en plannen.

Er wordt ook een replieknota mobiliteit toegevoegd als antwoord op een beroepschrift.”

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

Op 13 april 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en werd opnieuw advies gevraagd aan Aquafin, De Vlaamse Waterweg nv – Regio West, Farys en Brandweerzone Centrum.

PIV 6: op 11 mei 2026 werd de gewijzigde projectinhoud PIV6 op het Omgevingsloket geplaatst met volgende vermelding:

“PIV 6 wordt opgeladen om tegemoet te komen aan elementen uit de adviezen van POVC en Farys. Het betreft een verfijning van de verkavelingsvoorschriften en aanpassingen met betrekking tot de waterhuishouding. Daarnaast wordt een materiële vergissing in kaveldiepte aangepast. De wijzigingen brengen geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich mee. De wijzigingen zijn niet van dien aard dat een nieuw openbaar onderzoek of termijnsverlenging is vereist.”

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

Op 11 mei werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en werd opnieuw advies gevraagd aan Farys en de Vlaamse Waterweg.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Voor deze aanvraag is het advies van de POVC vereist. De POVC verzamelde en bundelde in haar advies van 21 april 2026 de externe adviezen in het kader van deze omgevingsvergunningsaanvraag die op dat moment voorhanden waren, op PIV 3, en voor een aantal adviesinstanties op PIV5 die later om advies werden gevraagd. Alle externe adviezen zijn integraal terug te vinden op het omgevingsloket.

Volgende adviezen werden ontvangen:

1/ NUTSVOORZIENINGEN

Geen bezwaar advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 30 januari 2026 onder ref. TPW-OL-2026381801:

Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 5 februari 2026 onder ref. 5000121016:

onze offerte met aangepaste naam in bijlage op het Omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Aquafin** afgeleverd op 14 april 2026 onder ref. 260739:

Aquafin NV heeft geen bezwaar aangezien er geen leidingen van Aquafin of leidingen van VMM in het beheer van Aquafin op deze percelen gelegen zijn.

Indien men wenst aan te sluiten op onze leidingen, dient men dit aan te vragen via de gemeentelijke rioolbeheerder.

Het is niet toegelaten om aan te sluiten zonder een schriftelijk akkoord van Aquafin verkregen via deze rioolbeheerder.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 16 februari 2026 onder ref. 25224930:

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 - Lierssesteenweg 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>*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 19 februari 2026:
Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com*
- * Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Ongunstig advies van **Farys** afgeleverd op 30 maart 2026.

Op basis van PIV 5 werd opnieuw een ongunstig advies gegeven:
Ongunstig advies van **Farys** afgeleverd op 30 april 2026 onder ref. VK-26-138:

Op basis van PIV 6 werd een voorwaardelijk gunstig advies gegeven:
Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 20 mei 2026 onder ref. VK-26-138 – 3de advies:

Drinkwater

Deze adviesvraag betreft het verkavelen van gronden in 23 loten waarvan 20 loten hoofdzakelijk bestemd voor woningbouw, 3 loten voor technische bestemming, de aanleg van nieuwe gemeentewegen na het slopen en bouwrijp maken van het terrein.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig 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.

Om de loten van deze verkaveling 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 Frans De Mildreef en de Hundelgemsesteenweg.

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.*

Riolering

De aanvraag betreft een **VERKAVELINGSAANVRAAG** waarbij opsplitsing van loten en lot voor toekomstig openbaar domein wordt voorzien

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in: centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

in kader van deze ontwikkeling is vastgesteld dat de riolering in de Frans De Mildreef niet is aangesloten op pompstation van Aquafin ter hoogte van Piribeypad.

De riolering in de Frans de Mildreef lost nog in de waterloop "Aftakking de Pauw". Er kan geen bijkomende vuilwater aangesloten worden op deze riolering.

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 per lot in de ontwikkeling
- aanleg van een gescheiden stelsel binnen de ontwikkeling tot aan bestaand openbaar domein

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”)

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.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag van een gebied gelegen aan de Frans De Mildreef, waarbij meerder eigenaars van toepassing zijn.

De aanvraag betreft een opsplitsing van private loten en toekomstig openbaar domein.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

NOOT: in de nota wordt de algemene melding gedaan:

“Aangezien de bestaande bodem ter hoogte van de toekomstige wadi’s quasi volledig zal worden uitgegraven in functie van de realisatie van de meergezinswoningen en ondergrondse kelders, zal deze zone nadien volledig worden aangevuld met luchtige, goed infiltreerbare grond en bomenzand. De gemeten infiltratiewaarden zijn hierdoor minder representatief, des te meer omdat de hemelwaterberging uitsluitend in wadi’s zal plaatsvinden en niet via een infiltratieriolering.

In Sirio zal daarom algemeen worden gerekend met een infiltratiecoëfficiënt van 50mm/u.”

Besluit: na uitvoering van de werken wordt steeds een infiltratieproef voorzien in de wadi. De infiltratiecapaciteit van de toekomstige wadi’s zal hieraan moeten voldoen

ADVIES OP DE PLANNEN DELEN TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN ***Inplantingsplan / grondplan / verhardingsplan***

Op het wegenisontwerp is duidelijk welke verhardingen worden aangelegd. Dit wordt ook aangegeven met typedwarsprofielen.

Waarom kan op het hemelwaterplan niet aangeduid worden waar welke proeven zijn genomen? En waarom worden hier geen hoogste grondwaterpeilen vermeld zodat een eenvoudige vergelijking mogelijk is?

De metingen worden best ook aangeduid op plan geplande toestand.

Rioleringsplan:

RWA-stelsel

Sommige wadi's zijn nog voorzien van een overstortkolk voor de verholten goot. Dit wordt best losgetrokken en overstort wordt voorzien dmv overstortmuurtje in de wadi. Diameters van de goot ontbreekt op grondplanplan of in de nota. Op plan typedoorsnede constructies worden 2 soorten verholten goot voorzien vl dia 160mm en dia 200mm. Het is niet duidelijk waar welke goot zal voorzien worden.

Wadi H: verholten goot van wadi H1 naar wadi H2 wordt mogelijks best nog anders voorzien namelijk van uiteinde naar uiteinde

DWA-stelsel

Er wordt een pompstation voorzien in de Frans De mildreef thv woning 34-34A. Na intern overleg met de collega's pompstation wordt gevraagd pompstation te verplaatsen naar onderstaande locatie dit in kader van doorstroom verkeer bij onderhoud /interventie van pompstation

In technisch dossier dient DWA-pompstation volledig uitgewerkt te worden volgens de "richtlijnen Pompstations van Farys"

Raming: materiaal gebruik

DWA-stelsel:

De inspectieputten moeten in prefab beton of grès worden voorzien met aansluitende buizen en geïntegreerde rubberen verbindingen. Deze moeten tevens BENOR gekeurd zijn.

Indien men heeft gekozen voor prefab betonnen inspectieputten moeten deze met epoxyhars voorzien worden i.k.v. aantasting. Bij voorkeur wordt dit in de fabriek aangebracht

Overstortkolken zijn volgens principe van Stad gent/ Farys uit te voeren. Detail wordt best opgevraagd bij start technisch dossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van

deze maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

Er zijn nieuwe metingen overgemaakt . metingen dateren nu van september 2025 – april 2026

Infiltratiemetingen

Er zijn op 3 plaatsen infiltratieproeven uitgevoerd. Per locatie zijn 3 proeven uitgevoerd.

Al deze proeven zijn uitgevoerd in oktober 2024

De proeven zijn correct uitgevoerd, dus de gemeten waarden zouden representatief moeten zijn voor de kennis van de ondergrond

Zie noot: gezien er veel nieuwe grond zal aangevoerd worden gaat men uit van een infiltratiecapaciteit van 50mm/u.

Dit zal na uitvoering van de werken gecontroleerd worden dmv nieuwe proeven

HYDRAULISCH ADVIES OP TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN

RWA-stelsel + bronmaatregelen

Hemelwater – afwateringsplan - nota

Er is een hemelwaterplan toegevoegd aan dossier. Dit geeft een duidelijk overzicht van waar welke oppervlakte afstroomt en waar welk perceel is aangesloten.

Op basis van duidelijk overzicht is eenvoudig controleerbaar op basis van welke verharde oppervlakte (wegenis + dak) een wadi dient gedimensioneerd te worden en of deze voldoet volgens aangesloten verharding. Sommige wadi's voldoen niet, maar doordat deze overstorten/verbonden zijn met volgende wadi, kan alles infiltreren.

Sirio-berekening

Wadi A

Geen overstorting – voldoet aan T100

Wadi B-C-D-H-I-J-K-L-M-N-O

De eerste kleinere wadi's voldoen niet volgens de GSVH, maar doordat ze verbonden zijn met de verder gelegen wadi's die voldoende ruim gedimensioneerd zijn, kan overtollig water infiltreren in de grotere wadi's.

Wadi M en N voldoen niet volgens de GSVH, maar doordat ze verbonden zijn met lageregelegen wadi O. Hier is nog een minimale overstort bij T100

Wadi E

Geen overstorting – voldoet aan T100

Wadi F

Geen overstorting – voldoet aan T100

Wadi R-P-Q

Wadi R voldoet niet volgens de GSVH, maar doordat deze verbonden zijn met lageregelegen wadi Q kan overtollig water aldaar ook infiltreren. Wadi Q heeft nog minimale overstorting naar wadi P. Wadi heeft minimale overstorting bij T100 naar afwaarts stelsel.

DWA-stelsel

Het schema van het aantal IE (inwonersequivalenten) per streng is toegevoegd aan het dossier. Hieruit volgt dat een extra 664 verwacht worden.

Op basis van deze gegevens is het mogelijk dat de nu voorgestelde dia 250mm mogelijk niet voldoet om te voldoen aan de buffervoorwaarden van richtlijnen pompstations. Dit zal verder onderzocht moeten worden tijdens fase opmaak technisch dossier.

Herstel van bestaande wegnis in bestaande toestand zal noodzakelijk zijn en dus op te nemen in het dossier.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

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

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- Gelieve alle bovenstaande opmerkingen te verwerken in het aan te leveren technisch dossier na vergunning.
- 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 wegniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).
- Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.
- Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

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,...),
- werkverslagen/ proefverslagen,
- camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

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

- As-built plannen
- PV van voorlopige oplevering

2/ BRANDWEERZONE CENTRUM

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 maart 2026 onder ref. 070366-007/JD/2026.

Op basis van PIV 5 werd hetzelfde advies verleend, waardoor we kunnen aannemen dat de wijzigingen geen invloed hadden op de brandweerbereikbaarheid:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 april 2026 onder ref. 070366-008/JD/2026:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Bijzondere aandachtspunten:

-De geplande gevels mogen niet binnen het draaibereik of de draaistralen van de voertuigen van de brandweer worden geplaatst. Het vrijwaren van deze draaicirkels is noodzakelijk om een veilige en vlotte interventie te garanderen.

-De te behouden gevelarmaturen die binnen de draaistralen liggen van de brandweervoertuigen dienen op 4m hoogte te hangen.

-Fietseninstallingen dienen verplaatst te worden, zodat deze niet op de rand van de draaistralen liggen

3/ AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER (AWV)

Deze instantie bracht op 9 februari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

4/ INFRABEL

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 18 maart 2026 onder ref.

3516.2026.058.Gentbrugge:

Infrabel verleent voorwaardelijk positief advies bij bovenvermelde aanvraag van Miix - Haspeslagh - Ghent Promotions en UrbanLink voor het verkavelingsproject Scheldebocht : oprichten van 9 blokken voor 175 wooneenheden, 69 studentenkamer, kantoren en horeca incl. omgevingsaanleg in de Frans de Mildreef z.n., 9050 Gentbrugge.

Infrabel kan enkel positief adviseren wanneer volgende voorwaarden strikt toegepast worden:

** Op termijn wil Infrabel het talud vervangen door een steunmuur die zal geplaatst worden op de 16 meter lijn zoals aangeduid op het plan. Dit dient ook aan de toekomstige kopers als dusdanig meegegeven te worden.*

** De sporen kunnen hier naar de toekomst toe dichter naar het zuiden gelegd worden.*

** In het kader van geluid en trillingen dient de bouwheer de nodige maatregelen te nemen in het ontwerp van de bebouwing zodat de woonruimten bij eventueel opgeschoven sporen voldoen aan de VLAREM-wetgeving.*

** De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage op het Omgevingsloket).*

5/ DE VLAAMSE WATERWEG nv

Ongunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 20 maart 2026:

zie adviesdocument op het Omgevingsloket.

Op basis van PIV 5 werd daarop volgend advies gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 16 april 2026 onder ref. omv-2025098349 Behandeling in eerste aanleg-003.

Op basis van PIV 6 werd volgend advies gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 18 mei 2026 onder ref. omv-2025098349 Behandeling in eerste aanleg-004:

Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Frans De Mildreef 5 in Gent (44032A0441/00C002, 44032A0418/00C000, 44032A0438/00V000, 44032A0410/00W000, 44032A0437/00V000 (Zie dossier voor meer capaKeys)) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is:

- De latere bebouwing moet voldoen aan de bepalingen volgens de GSV Hemelwater en dient opnieuw getoetst te worden tijdens de omgevingsvergunningsaanvraag van de individuele loten aan de dan geldende richtlijnen.

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag met aanleg van wegenis. Ook worden enkele bomen gerooid en wordt de bestaande bebouwing gesloopt.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de BovenSchelde (op geopunt Vertakking De Pauw genaamd) (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de BovenSchelde.

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

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

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

B) Watertoetsadvies

Voor het advies van de Vlaamse Waterweg nv mbt de watertoets, zie 6. WATERPARAGRAAF.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

6/ ADVIES POVC

Op 21 april 2026 gaf de POVC en **ongunstig advies**.

De commissie adviseert ONGUNSTIG, gezien juridisch niet wordt vastgelegd welke bestemming(en) op elk lot moet verwezenlijkt worden, inclusief het maximaal aantal woonentiteiten.

In voorliggende verkavelingsvoorschriften wordt voor het merendeel van de loten 1 t.e.m. 20 noch de hoofd- en/of nevenbestemming vastgelegd, noch het aantal woonentiteiten, en ook de verklarende nota schept hierover geen duidelijkheid. Derhalve dient dit project ook als strijdig met de goede ruimtelijke ordening bevonden worden

Er wordt aangestuurd op een nieuw dossier waarin de bezorgdheden van de POVC worden uitgeklaard.

Op basis van dit advies werd PIV 6 opgeladen. Volgende wijzigingen werden hierin doorgevoerd:

- Verscherpte verkavelingsvoorschriften met maximaal realiseerbaar programma op niveau van de verkaveling en een duidelijke bestemming per lot met indicatieve aanduiding van programma per lot. Op deze manier wordt rechtszekerheid geboden over het programma en de mogelijke ruimtelijke impact van de ontwikkeling. Het programma stemt overeen met de berekeningen in het MOBER.
- De groennorm wordt expliciet opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Daarbij wordt het verschil tussen wonen en studentenhuisvesting geëxpliciteerd. Naast dit voorschrift is ook een stuk toegevoegd dat aantoont dat in de verkaveling voldoende openbaar groen wordt gerealiseerd, langs de interne ontsluitingsweg en de groenklimaatas, om aan deze groennorm te voldoen.
- De bouwdieptes van de bouwkaders op loten 15 en 20 worden gecorrigeerd zodat voldaan wordt aan de bepalingen uit het RUP.
- Er wordt een parkeermogelijkheid gegenereerd op lot 22 voor het aanpalende perceel dat geen deel uitmaakt van de verkaveling.

Met deze aanpassingen wordt tegemoetgekomen aan de bezorgdheden die zijn geformuleerd in het advies van de POVC. De elementen die onzekerheid boden naar conformiteit aan het RUP zijn door deze aanpassingen uitgeklaard en duidelijk conform aan het RUP.

Voor de uitgebreide toetsing aan de conformiteit met het RUP zie ook 5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GROENAS_4 BOVENSCHELDE' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 29 juni 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in bouwlijn (indicatieve aanduiding), ontsluitingswegen (indicatieve aanduiding), zone voor groenas, zone voor stedelijk wonen, fietspad / wandelpad (indicatieve aanduiding), lijn 30m en Waardevolle gebouwen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

In het advies van de POVC worden enkele zaken aangehaald inzake conformiteit die nader onderzoek vragen:

Groennorm

Advies POVC

In de bindende voorschriften van het RUP is m.b.t. de zone SW2b uitdrukkelijk het volgende opgenomen: “Er geldt een groennorm van 20m² / woonentiteit”.

Belangrijk hierbij is volgende passage in de toelichting bij het voorschrift:

“Voor de zijde van de Schelde wordt er voor de gewenste toestand uitgegaan van een bouwstrook parallel aan en tegen de groenas. De groenas heeft een breedte van 10 m te rekenen vanaf de grens van het jaagpad. De oppervlakte van de groenas telt mee voor de berekening van de groennorm.” In de verkavelingsvoorschriften wordt dit voorschrift niet vernoemd, noch bij de ‘algemene voorschriften’, noch bij de individuele voorschriften van de loten gelegen in de zone SW2b. Evenmin wordt in de toelichtende nota aangetoond hoe aan de groennorm voldaan wordt.

Dit laatste kan enkel als het aantal woonentiteiten (incl. studentenkamers) gekend is dat zal gerealiseerd worden, wat thans niet het geval is.

De verkavelingsvoorschriften beletten immers niet dat bijvoorbeeld ook de loten 15 en/of 20 volledig voor studenten ingericht worden, in welk geval het aantal woontentiteiten aanzienlijk stijgt t.o.v. het in het Mober vermelde aantal.

De verkaveling moet duidelijk maken hoe aan de groennorm voldaan wordt.

Toets conformiteit PIV 6

De verkavelingsvoorschriften werden inhoudelijk aangescherpt. Er wordt een globale bouwenveloppe vastgelegd waarin het maximaal realiseerbare programma op niveau van de verkaveling wordt bepaald. Op die manier wordt rechtszekerheid geboden over het programma en de mogelijke ruimtelijke impact van de ontwikkeling.

De voorschriften voorzien op lot 15 in een mogelijkheid tot omzetting van woontentiteiten naar studentenhuisvesting. De omzetting is duidelijk begrensd en blijft ingebed binnen de globale bouwenveloppe, zodat het maximaal realiseerbare programma te allen tijde vaststaat.

De groennorm werd in PIV 6 expliciet opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Daarbij wordt verduidelijkt dat per woontentiteit een groennorm van 20m² van toepassing is. Deze norm geldt niet voor studentenhuisvesting, aangezien dit onder gemeenschapsvoorzieningen valt. Aan de verkaveling is hiervoor wel een groennorm van 5m² per studentenkamer opgenomen, die niet vereist is vanuit het RUP. Er is bijgevolg aangetoond dat aan de voorschriften van het RUP wordt voldaan.

In een bijkomend document dat als bijlage toegevoegd is aan de aanvraag (Scheldebocht – Groennorm – PIV 6) is de groennorm berekend volgens de voorschriften van de verkaveling. Aangezien deze berekeningswijze strenger is dan het RUP wordt voldaan aan de voorschriften van het RUP.

Aanvullend aan dit voorschrift nemen we op dat dit vereiste groen gerealiseerd wordt in het openbaar domein van de verkaveling, zodat duidelijk is dat deze groennorm niet bij de realisatie van de loten afzonderlijk nog dient gerealiseerd te worden. De berekende groennorm is afgestemd op het maximale aantal entiteiten zoals verankerd in de verkavelingsvoorschriften, waardoor er garantie is dat de groennorm voldoende is.

Bouwdiepte

Advies POVC

De voorschriften van het RUP bepalen dat in de zone SW2b de maximumbouwdiepte van de gebouwen 15m bedraagt, terwijl op lot 15 deels een bouwzone van 15,11m diep getekend staat en op lot 20 een bouwzone van 16m diep.

Toets conformiteit PIV 6

De bouwdieptes van de bouwkaders op loten 15 en 20 werden gecorrigeerd naar 15m. Hierdoor is dit conform het RUP.

De aanvrager geeft aan dat dit een materiële vergissing betrof dit met deze wijziging werd rechtgezet.

Nevenbestemming

Advies POVC

1/De verkavelingsvoorschriften bepalen m.b.t. de loten 9 en 10 (gelegen in zone SW2a) dat (enkel) kantoren en dienstverlening als nevenfunctie toegelaten zijn.

Om in overeenstemming te zijn met de voorschriften van het RUP dient duidelijk gemaakt dat deze nevenbestemming enkel op het gelijkvloers toegelaten is.

2/De verkavelingsvoorschriften bepalen ook m.b.t. de loten 16 t.e.m. 19 (gelegen in zone SW2b) dat (enkel) kantoren en dienstverlening als nevenfunctie toegelaten zijn. Dit is een beperking opgelegd vanuit de verkaveling, het RUP laat kantoren en dienstverlening ook als hoofdfunctie toe.

Om latere discussies te vermijden is het aangewezen de term 'nevenbestemming' voor deze 4 loten verder te concretiseren: bijvoorbeeld 'nevenbestemming enkel op het gelijkvloers toegelaten', of 'nevenbestemming mag max. 30 % van de BVO beslaan', of

Toets conformiteit PIV 6

In de nieuwe versie wordt per lot een duidelijke bestemming voorzien, met een concrete doorvertaling naar het aantal entiteiten en BVO andere functies die kunnen gerealiseerd worden. Op die manier wordt rechtszekerheid geboden over het programma en de mogelijke ruimtelijke impact van de ontwikkeling.

5.2. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement op niveau van de verkaveling. De individuele bouwaanvragen zullen ook aan het ABR getoetst worden.

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.

5.3. Uitgeruste weg

Niet alle bouwpercelen zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg, vandaar dat in dit dossier ook het afbakenen van nieuwe gemeentewegen voorligt.

5.4. Archeologienota

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 2025J17. De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 15 december 2025.

5.5. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

Deze aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 4 bescheiden loten (20% van 20, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

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

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

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van kavels, mogen de bescheiden kavels elk niet groter zijn dan 500 m² (VCW, art. 1.3, §1, 3°).

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

- ofwel het verlenen van een aankooptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankooptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1057/695) + 20% = € 91.251,80 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2025).

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

De verkaveling omvat 20 loten die geschikt zijn voor woningbouw. Rekening houdende met de 20%- norm is er een last bescheiden wonen te leggen op 4 loten. De loten die vallen onder de last bescheiden wonen mogen niet groter zijn dan 500 m².

De aanvragers van de vergunning vullen de last bescheiden wonen in natura in door de loten 7, 8, 9 en 16 aan te duiden voor de invulling van die last.

De waarborg rond de uitvoer van de last wordt gegeven in de vorm van een aankoopbelofte. Het ontwerp van belofte is aan de vergunningsaanvraag toegevoegd.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

De Vlaamse Waterweg gaf volgend advies met betrekking tot de watertoets:

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De oppervlakte van de nieuwe wegenis bedraagt volgens het hemelwaterformulier 1185m². Er zijn 21 loten voorzien. Aan 8 m² per lot is er 1680m². In totaal is er volgens het hemelwaterformulier 2865m² in rekening te brengen oppervlakte voor de dimensionering van de infiltratievoorziening. Er is dan een infiltratieoppervlakte van 229,2m² en een infiltratievolume van 94545 liter nodig. Er wordt 746,89m² en 139660 liter voorzien volgens het hemelwaterformulier.

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

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is van toepassing. Gezien het projectgebied verkaveld wordt met de aanleg van nieuwe openbare wegenis, zullen bovenop de private hemelwatervoorzieningen collectieve infiltratie/buffervoorzieningen moeten aangelegd worden, waarop deze individuele voorzieningen later dienen aangesloten te worden. De collectieve voorziening dient gedimensioneerd te worden op de reële aangesloten verharding van het openbaar domein, waar bovenop 80m² per kavel wordt gerekend. Volgens de bijgevoegde berekeningen is er voldaan aan de GSVH. Gezien in de bestaande toestand de site voor meer dan 90 % verhard en bebouwd is en afwatert naar de BovenSchelde, zal het nieuwe ontwerp voor een aanzienlijke verbetering zorgen. Het hemelwater zal op eigen terreinen kunnen infiltreren.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen wordt er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktekwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht. Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de BovenSchelde niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

7. NATUURTOETS

Natuurtoets uit advies POVC

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Uit de tekst van dit artikel blijkt dat alleen indien 'vermijdbare schade' wordt veroorzaakt de aanvraag moet worden geweigerd óf voorwaarden moeten worden opgelegd om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

Het begrip 'vermijdbare schade' moet worden begrepen als schade die kan worden vermeden door het aanpassen van het project of door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de ondoeltreffendheid van de aanvraag. De natuurtoets mag er m.a.w. niet toe leiden dat de realisatie van de bestemming van een bepaald perceel wordt verhinderd en mogelijkheden ernstig worden beperkt.

Dit principe is intussen vaststaande rechtspraak bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De projectzone zelf kent geen biologische waarde en is ook niet gelegen in de nabijheid van een speciale beschermingszone of een gebied met enige natuurwaarde.

De aanvraag voorziet wel in het rooien van hoogstammige bomen.

Deze bomen worden ruimschoots gecompenseerd: op het publieke domein worden 43 nieuwe hoogstammige bomen aangeplant. Tevens komt er een gevarieerde beplanting van heesters, ruigte en graslanden.

De ecologische waarde van de site wordt verhoogd.

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

Stikstoftoets uit advies POVC

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets);
- artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

In het aanvraagdossier wordt aangetoond dat deze drempelwaarde niet wordt overschreden. Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

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

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

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

9. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 22 juni 2026. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 februari 2026 tot en met 4 maart 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

MOBILITEIT

Fietsers en veiligheid

Het fietspad maakt deel uit van de drukke fietssnelweg Gent–Brussel en een belangrijk fietsknooppunt (Louiza D’havebrug).

Er wordt daar bij een sterke toename fietsverkeer (o.a. >500 fietsers/uur in spits) verwacht door nieuwe verbindingen en verkavelingen. Multifunctioneel gebruik (fietsers, voetgangers, joggers, skaters) verhoogt bovendien het conflictrisico, net als de ligging langs de Schelde (valgevaar).

Toekomstige spooruitbreiding kan aansluiting bijkomend problematisch maken.

Het intensieve fietsverkeer vraagt een fietspad van minimaal 6m breed en een aparte randzone voor de andere gebruikers.

Een schuwafstand tot de Schelde (= 0,75m) is nodig, net als een veilige fysieke afscheiding.

De aanleg van het fietspad mag niet ten koste gaan van het groen

Er wordt een veilige en aangepaste inrichting van de aansluiting met de Hundelgemsesteenweg gevraagd.

Bespreking

Het project vormt een eerste schakel in de verbetering van de fietsbereikbaarheid langs de groenklimaatas.

Voor de dimensionering van het fietspad wordt het Vademecum Fietsvoorzieningen gevolgd.

Uit beschikbare tellingen ter hoogte van Meierij blijkt een huidige intensiteit van max. 237 fietsers per uur langs het jaagpad.

Volgens het Vademecum is een breedte van meer dan 4m pas vereist vanaf circa 500 fietsers per uur. Het is vandaag reeds mogelijk om de aansluiting te maken vanuit Frans De Mildreef of Hundelgemsesteenweg (via Loskaai) naar jaagpad. Het project zal dit wel eenvoudiger maken, maar niet in die mate dat een grote toename verwacht wordt.

Ook rekening houdend met het extra fietsverkeer dat door het project zelf wordt gegenereerd en de verbeterde aansluiting op het jaagpad wordt geen verdubbeling van de fietsintensiteit verwacht op korte tot middellange termijn.

Een fietspad van 4m breed wordt daarom als conform, veilig en functioneel beoordeeld.

Bovendien is in groenklimaatas voldoende groenruimte nodig om te werken als groenklimaatas. Een goede balans tussen verharding en groen moet altijd gezocht worden.

De bezorgdheid over de aansluiting met de Hundelgemsesteenweg is te begrijpen. Anderzijds gebeuren er enkele aannames die niet correct zijn. In tegenstelling tot het autoverkeer zal fietsverkeer wel de connectie tussen Hundelgemsesteenweg en project/jaagpad kunnen maken via Frans de Mildreef. Het is logischer dat men deze straat (onderdeel van fietsnetwerk) gebruikt vanuit routing en vanuit gegeven dat hier een beveiligde fietsoversteekmogelijkheid aanwezig is. De aanname dat er 50% fietsverkeer dan ook een aansluiting zoekt via Hundelgemsesteenweg lijkt niet te kloppen.

Het aantal fietsers langsheen Hundelgemsesteenweg ligt niet hoger dan het aantal fietsers langsheen Achilles Heyndrickxlaan. Hier sluit Gaston Crommenlaan reeds aan in ondergeschikte vorm. Oversteekbaarheid is hier een aandachtspunt, maar werkt vandaag wel. Het project voorziet inderdaad een inrichting maximaal gericht op zichtbaarheid op aankomend verkeer en daardoor de mogelijkheid voor gebruikers om veilig een manoeuvre te maken.

Om valgevaar te vermijden wordt inderdaad gevraagd om een valbeveiliging ter hoogte van de aansluiting met de groenklimaatas te realiseren.

Ontsluiting en parkeren

De mogelijke autovrije inrichting (tunnel/viaduct) maakt de buurt afhankelijk van een nieuwe ontsluitingsweg. Er is onduidelijkheid over de impact op het parkeren voor de buurtbewoners.

Er is onduidelijkheid over impact op Frans De Mildreef en bestaande bewoners.

De doorgang onder spoorweg thv Moriaanstraat is smal, laag en onaangenaam, deze doorgang is niet mee te rekenen in mobiliteits- en inrichtingsstudies.

In verband met het parkeren: Is er rekening gehouden met de parkeerimpact van de commerciële functies en bezoekersparkeren in het algemeen?
Wordt er voorzien in bewonersparking (aantal, bescherming tegen extern gebruik)?
Is er een mogelijkheid voor buurtbewoners om plaatsen te gebruiken in de ondergrondse parking?

Bespreking

Dit project doet geen uitspraak over de al dan niet autovrije inrichting van het tunneltje of de zone onder het viaduct, maar zorgt ervoor dat het project in beide gevallen kan blijven werken. De inrichting is erop voorzien dat het project zelf zich richt naar de Hundelgemsesteenweg, en de Meierij niet moet belasten. Vandaar dat de inritten naar de toekomstige ondergrondse parking en de private bezoekersparking zich dichtbij de nieuwe dwarsstraat met de Hundelgemsesteenweg bevinden.

Er is geen rekening gehouden met de onderdoorgang naar de Moriaanstraat, gezien die inderdaad zeer laag is.

Een aanzienlijke parkeeroverlast in de omgeving valt door de verwezenlijking van voorliggend project niet te vrezen, daar op het terrein zelf voldoende mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen worden voorzien. De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Dit betreffen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit.

In de MOBER is de druk op het wegennet en de parkeerbehoefte berekend, daar wordt rekening mee gehouden in dit project. De verkaveling toont het bezoekersparkeren op maaiveld, in de volgende aanvragen zullen echter ondergrondse parkings gerealiseerd worden om de parkeerbehoefte van het hele project te dragen, daarbij moet het programma steeds beperkt blijven tot de parkeermogelijkheden op de site.

PIV 6 heeft de verkavelingsvoorschriften verder verscherpt zodat in de verkaveling verankerd is dat het programma niet groter kan worden dan de parkeermogelijkheden op terrein.

De verkaveling zelf voorziet niet in het gebruiken van de ondergrondse parking voor buurtbewoners. Er kan steeds met de ontwikkelaars contact worden opgenomen om te bekijken wat mogelijk is. Daarbij mag natuurlijk de parkeerbehoefte van het project niet worden ingenomen voor woningen die buiten het project vallen.

LEEFBAARHEID

Afvalbeheer en overlast

Kan het gepland afvalpunt tegenover bestaande woningen ook gebruikt worden door bestaande bewoners?

Zijn er maatregelen tegen sluikstorten en geluidsoverlast?

Privacy en lichtinval

De inplanting van het nieuwe bouwblok “De Groote” heeft impact op lichtinval, slagschaduw en inkijs. Er wordt blijvende aandacht voor privacy en lichttoetreding in verdere ontwerpstappen gevraagd met zorgvuldige oriëntatie van balkons en volumes.

Leefbaarheid en publieke ruimte

Het project biedt kansen voor de hele buurt. Komen er voorziening van speel- en ontmoetingsinfrastructuur voor kinderen/jongeren?

Stabiliteitsschade

Risico op stabiliteitsschade door ondergrondse parking.

Bespreking

Afvalbeheer en overlast

Bij nieuw of heraan te leggen openbaar domein wordt steeds de wijze van afvalophaling onderzocht. In woonomgevingen met een voldoende aantal woningen is een collectief ondergronds systeem te verkiezen boven een individuele ophaling. De drempelwaarde hierbij bedraagt 50 woningen. Een ondergronds systeem garandeert immers dat de bewoners het afval correct aanbieden. Het veroorzaakt ook minder sluikestort en de afvalophaler kan beter controle uitoefenen. De collectieve afvalcontainers worden op openbaar domein voorzien en worden beheerd door Ivago. Het is ook die afvalbeheerder die bepaalt welke woningen gebruik maken van dit systeem, de vraag om er als buurtbewoner ook te mogen op aansluiten, wordt best aan Ivago gesteld.

Privacy en lichtinval

Enige inblik is eigen aan het stedelijk wonen, toch klopt het dat privacy en lichttoetreding in de verdere ontwerpstappen een aandachtspunt blijft, net als de oriëntatie van balkons en volumes. Dit wordt meegenomen bij de concrete vergunningsaanvragen voor de gebouwen zelf.

Leefbaarheid en publieke ruimte

Een speelaanleiding is een vraag die wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het technisch dossier. Dit wordt afzonderlijk bekeken samen met de groendienst en de jeugddienst en is afhankelijk van de noden van de buurt naar eerder rustige of geanimeerde groene ruimtes. Speelaanleidingen kunnen bijvoorbeeld geplaatst worden in de groenstrook langs het viaduct waar voldoende ruimte is voor prikkels.

Stabiliteitsschade

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

ERFGOED

Er wordt gevraagd het industrieel atelier in Manchesterstijl en aanpalende bijgebouw achter Hundelgemsesteenweg 170 (zoals beschreven in RUP Bellevue) te behouden.

Daarbij wordt vermeld dat Hundelgemsesteenweg 160 en 176 te behouden zijn volgens RUP Groenas 4 Bovenschelde, waar dit moeilijk wordt door de geplande spooruitbreiding.

Bespreking

RUP Groenas 4 Bovenschelde heeft RUP Bellevue voor deze zone geschrapt en vervangen. De eerdere voorschriften zijn dus niet meer van toepassing.

Het gebouw in Manchesterstijl waarvan sprake in het bezwaar staat daarbij op de zone die als groenklimaatas wordt bestemd binnen het RUP groenas 4 Bovenschelde. Hier zijn dus andere keuzes gemaakt.

De panden 160 en 176 zijn in het RUP Groenas 4 Bovenschelde inderdaad wel aangeduid als waardevol en te behouden. Deze vallen buiten de huidige verkavelingsaanvraag, waardoor over deze panden met deze vergunning geen uitspraak gedaan wordt.

HUNDELGEMSESTEENWEG 172/174

- Onterechte opname in plannen inrichtingsstudie zonder verkoopintentie.
- Belang van gezinsgerichte woningen, wat de huidige toestand is van deze woningen

Bespreking

De panden waarvan sprake zijn ter referentie opgenomen in de inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie moet namelijk kunnen aantonen dat de verkaveling toekomstige ontwikkelingen niet hypothekeert. Er is echter geen verplichting verbonden aan deze illustratie. De mogelijkheid om hier de bestaande toestand te behouden, of een andere ontwikkeling te voorzien (conform het RUP) blijft behouden.

PARTICIPATIE

- Waardering voor eerdere betrokkenheid van bewoners.
- Vraag naar voortzetting en structurele verankering van participatie in volgende fases.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INRICHTINGSSTUDIE

De inrichtingsstudie geeft voor de totaliteit van het gebied, waarbij verschillende eigenaars aanwezig zijn een helder beeld naar de toekomst, die in deze aanvraag geconcretiseerd en juridisch verankerd wordt in een verkaveling.

De inrichtingsstudie geeft helder weer hoe dit gebied, dat op vandaag geïsoleerd is van zijn omgeving, stedenbouwkundig kan ingebed worden en een belangrijke kwaliteit kan toevoegen aan deze buurt.

Daarbij is rekening gehouden met essentiële de historische inbedding, en hoe daar op een hedendaagse manier op verder gebouwd kan worden binnen de voorschriften van RUP Groenas 4 Bovenschelde.

Daarbij is gezocht naar een raamwerk voor de ontwikkeling:

Groenklimaatassen

- De groenzones in functie van de groenklimaatas en tav B401 zijn bepaald in het RUP Groenas 4 Bovenschelde.

Dwarsassen

- De Dwarsassen zijn historisch deze van de Loskaai en de dreef vanaf de Jozef Vervaenestraat naar de Hofmeijerij aan de Schelde, waarvan de poort nog zichtbaar is.

- Daaraan wordt de dwarsas langs de B401 toegevoegd, zoals voorzien in het RUP, alsook deze tussen Hundelgemsesteenweg en groenklimaatas, als bijkomende verbinding en verbinding tussen interne ontsluitingsweg en Hundelgemsesteenweg.

Interne ontsluitingsweg

- De interne ontsluitingsweg is eveneens voorzien vanuit het RUP Groenas 4 Bovenschelde, en noodzakelijk om het gebied intern te ontsluiten voor hulpdiensten.

Vanuit dit raamwerk werden naast de te bestaande waardevolle bebouwing, de hoofdgevels, rooilijnen en bouwdieptes uitgezet, binnen de bepalingen van het RUP: een bouwdiepte van 15m en een onderlinge afstand van 45° (10m breedte privaat en 12m bij openbare wegen).

De inrichtingsstudie geeft daarbij weer hoe publiek en privaat van elkaar gescheiden worden, wat de kwaliteiten van het openbare en de private gebouwen zijn.

Ter hoogte van de dwarsverbindingen wordt het afhellende karakter van de Schelde-oever gevolgd. Bij de bouwblokken wordt het terreinprofiel vlak gehouden, zo wordt het hoogteverschil ook ingezet om de overgang publiek- privaat vorm te geven. De noden om dit hoogteverschil te overbruggen zullen steeds op privaat domein moeten worden opgevangen.

De inrichtingsstudie wordt niet goedgekeurd binnen deze aanvraag, maar geeft wel een beeld op de mogelijke ontwikkeling van het gebied die uiting geeft aan de geldende beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

De inrichtingsstudie geeft op niveau van het project ten opzichte van het geheel weer dat ontwikkeling en kwaliteiten in de omgeving niet gehypothekeerd worden en een waardevolle kwaliteit zullen toevoegen.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Deze aanvraag omvat het slopen van heel wat gebouwen en bouwrijp maken van de gronden (1) de verkaveling (2), en de realisatie van het openbaar domein (3) en het opheffen van een erfdienstbaarheid (4).

1/ SLOPEN EN BOUWRIJP MAKEN

Voor de sloop en het bouwrijp maken is rekening gehouden met het vigerende RUP Groenas 4 Bovenschelde. De waardevolle bebouwing blijft daarbij behouden en de andere bebouwing wordt gesloopt om een kwalitatieve stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Het gebied wordt onthard in functie van het ontwikkelen van de verkaveling. Hierdoor krijgt de site een nieuwe invulling die toekomstgericht en duurzaam is.

2/ VERKAVELING

Programma

Binnen de verkaveling kan het volgende programma worden gerealiseerd: 175 woonentiteiten van diverse typologieën, 69 entiteiten voor studentenhuisvesting, 807m² BVO voor kantoren, dienstverlening en vrije beroepen, 250m² BVO voor detailhandel en 185m² BVO voor horeca.

Aan de voorschriften wordt **de bepaling toegevoegd** dat dit gaat om een maximaal programma. In functie van de fasering moet bij elke aanvraag het programma worden berekend: wat is al gerealiseerd, wat wordt aangevraagd, en wat wordt nog voorzien.

In totaal wordt 4026m² aaneengeschakeld publiek groen gerealiseerd, waarvan 3167m² voor de groenklimaatas, en 892m² in de centrale zone.

In de beschrijvende nota is een groennorm berekend waarbij 20m² per wooneenheid (3500m²) wordt gerekend en 5m² per studentenkamer (345m²). Vanuit het RUP Groenas 4 Bovenschelde wordt enkel een groennorm van 20m² per wooneenheid gevraagd binnen zone SW2b, waardoor minder entiteiten hieraan moeten voldoen. Het project voldoet aan deze norm. Er wordt bovendien gewaardeerd dat er in het project rekening is gehouden met een groennorm voor elke woonentiteit, en dat bovendien ook voor studentenunits met een groennorm werd gerekend, ook al is dit niet formeel verplicht. Deze normen worden verankerd in de verkavelingsvoorschriften, al is het voorzien van een maximaal bouwprogramma, na het lezen van deze berekeningswijze op zich al voldoende garantie voor de verhouding gerealiseerd publiek groen / programma, de groennorm expliciet verankeren wordt gewaardeerd.

Het programma is een doorvertaling van de bepalingen uit het RUP waarbij wonen de hoofdbestemming is en beperkt kan aangevuld worden met nevenbestemmingen. De verkavelingsvoorschriften zijn hiertoe voldoende concreet.

Lot 15 laat wonen en studentenhuysvesting toe, ook dit is een doorvertaling vanuit het RUP waar in de zone SW2b gemeenschapsvoorzieningen mogelijk zijn over het volledige lot. Gezien de ligging langs de Hundelgemsesteenweg, en de nabijheid van de groenklimaatas als bovenlokale fietsroute is deze plek daarvoor uitermate geschikt.

Het totale aantal entiteiten kan bijgevolg wijzigen naar maximaal 153 woonentiteiten en 134 studentenkamers. In het begeleidend schrijven bij PIV6 is aangetoond dat de mogelijkheid tot omvormen voldoende duidelijk begrensd is, het om vergelijkbare functies gaat en de effecten op vlak van mobiliteit en parkeerbehoefte niet zwaarder doorwegen.

Inplanting van de gebouwen

De toegelaten bouwenvoloppes zijn een doorvertaling van de mogelijkheden van het RUP.

Daarbij blijven de twee waardevolle villa's behouden, en vormt ook de bijhorende toegangspoort het uitgangspunt van het ontwerp van de dwarsassen.

De inplanting refereert zo naar vroeger en voegt daarbij nieuwe structuren toe, zodat in de nabijheid van het centrum van Ledeberg een nieuwe aantrekkelijke woonomgeving kan gerealiseerd worden binnen een groen kader dat in deze verkaveling mee wordt aangelegd.

Langs de groenklimaatas worden verschillende loten voorzien ifv van nieuwbouwwolumes met een bouwdiepte van 15m en 3 bouwlagen met teruggetrokken 4^{de} laag, zoals voorzien in het RUP.

Langs de dwarsassen voorziet het bouwkader lagere volumes, zodat de kwaliteit van de private buitenruimtes kan gegarandeerd worden.

Ook centraal langs de interne ontsluitingsweg is, conform het RUP, een bouwstrook voorzien, die daarbij ook toekomstgericht rekening houdt met de mogelijke latere ontwikkeling van de spoorlijn.

De hoogte is passend in de omgeving en kan worden aanvaard.

Erfgoed

De beide vastgestelde sites werden door de dienst stadsarcheologie en monumentenzorg bezocht.

Villa Bruxelman te Frans De Mildreef 5 is een waardevolle getuige van het eerder bescheiden oeuvre van Albert Van huffel uit het interbellum. De villa werd ontworpen als een totaalconcept, waarbij het ontwerp van de woning, de burelen, de tuinaanleg, de serre, de tuinomheining en alle interieurelementen als één samenhangend geheel werden vormgegeven. Ter plaatse werd vastgesteld dat de villa in de jaren '70 ingrijpend werd verbouwd. Alle waardevolle interieurs zijn in deze bouwphase verdwenen. Ook de interne structuur van de woning en de kamerindeling werd grondig aangepast. De originele trap werd afgebroken en vervangen door een nieuwe trap langs de zuidgevel. Het exterieur werd ook verbouwd: op de zuidgevel werd de gevel langs de oorspronkelijke traphal verbouwd, langs de tuinzijde werd de halfronde uitbouw vervangen door nieuwe volumes en aan de voorgevel werd een volume uitgebouwd op de eerste verdieping.

De **villa te Frans De Mildreef 15** uit 1891 werd verder uitgebreid in het begin tot midden van de vorige eeuw. De uitbreidingen zijn eerder fragmentair bewaard en al sterk verbouwd. Enkel het hoofdvolume van de villa is heeft erfgoedwaarde, tesamen met de poort naar de voormalige Hofmeierij. Deze beide elementen blijven behouden. Bij de industriële loods is het merendeel recent en zonder erfgoedwaarde. Twee oudere loods zijn de betonnen loods ten oosten en de loods met metalen spanten ten westen op de site. De betonnen loods heeft een kleinere erfgoedwaarde. De te slopen loods met de metalen spanten heeft zeker erfgoedwaarde, in het bijzonder in combinatie met de elementen langsheen het water die verwijzen naar het industrieel verleden. De loods mag gesloopt worden, maar het geheel moet minstens gedocumenteerd worden.

De aanvraag betreft de verkaveling van de site waarbij de beide villa's incl. de poort, vastgesteld op de inventaris van bouwkundig erfgoed, behouden blijven. De aanvraag omvat in deze fase geen concrete werken aan de beide panden vastgestelde inventarisitems.

Buitenruimtes

De loten zijn allen voorzien van een private buitenruimte buiten het bebouwbare kader. Hierdoor kunnen per perceel voldoende kwalitatieve woonentiteiten worden gerealiseerd. Enkel de loten voor eengezinswoningen hebben een te beperkte buitenruimte. Aangezien deze buitenruimte ook niet binnen het bouwkader kan gerealiseerd worden is een toegankelijkheid naar de collectieve tuinen van de aanpalende grotere loten 11 en 15 noodzakelijk. Hiertoe worden **bijzondere voorwaarden** opgenomen om dit te garanderen.

Ook dienen de balkons binnen het toegelaten bouwkader gerealiseerd te worden, anders kan de kwaliteit van de private buitenruimtes niet gegarandeerd worden. Ook boven openbaar domein is niet overal voldoende ruimte om hier balkons te organiseren. Ook hier worden **bijzondere voorwaarden** opgenomen.

MOBILITEIT

Het project is zeer goed bereikbaar voor alle modi, maar er zijn hoogtebeperkingen op verschillende aanrijroutes en sommige routeringen zijn congestiegevoelig. De mobiliteitseffecten worden in beeld gebracht in een MOBER. De effecten zijn eerder beperkt.

Parkeren

Het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften laten toe dat men de parkeervraag van het project kan opvangen. Er wordt hierbij verwezen naar de parkeerrichtlijnen en de parkeereisen van het algemeen bouwreglement van Stad Gent. Gezien de omgeving enige congestiegevoeligheid heeft, is het wenselijk dat men bij de omgevingsvergunningsaanvragen voor de verschillende loten ruim voldoende fietsparkeerplaatsen voorziet en eerder het minimum van het aantal autoparkeerplaatsen conform de parkeerrichtlijnen te voorzien. **Dit wordt toegevoegd als opmerking.**

Een deel van de bezoekersplaatsen (fiets en auto) worden reeds in het nieuw openbaar domein voorzien.

Gezien het aantal woningen nog niet bepaald is binnen deze verkavelingsaanvraag, kan de exacte parkeernood nog niet beoordeeld worden. In functie van de fasering moet bij elke aanvraag de parkeerbehoefte worden berekend, en moet worden aangetoond dat de parkeerbehoefte al is gerealiseerd, vergund of in de aanvraag zit. **Deze voorwaarde wordt toegevoegd aan de voorschriften rond parkeren.**

Het project voorziet in de aanleg van nieuw openbaar domein wel 4 autoparkeerplaatsen in de omgeving van Hundelgemsesteenweg en 3 autoparkeerplaatsen langsheen Frans De Mildreef. Deze autoparkeerplaatsen kunnen in rekening genomen worden als bezoekersparkeerplaatsen voor de ontwikkeling van de verschillende loten. Ook voor lot 22 voorziet men de mogelijkheid om bezoekersparkeerplaatsen aan te leggen. Het is positief dat het verkavelingsvoorschrift hierover dit oplegt:

“De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en moeten altijd beschikbaar blijven voor bezoekers van de site.”

De 45 fietsparkeerplaatsen die voorzien worden verspreid over drie locaties in het project kunnen in rekening genomen worden als bezoekersparkeerplaatsen. Men voorziet echter geen parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen. **Het is wenselijk dat minimaal 10% van de fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen ingericht zijn.**

Andere autoparkeerplaatsen kunnen gerealiseerd worden op een ondergrondse verdieping binnen de oversdrukzones ‘parkeergarage 1’ en ‘parkeergarage 2’. De inritten hiervoor worden voorzien via lot 14 en lot 15.

De algemene verkavelingsvoorschriften vermelden betreffende de parkeerratio’s het volgende:

“Binnen de verkaveling gelden de parkeerratio’s die voorzien zijn in het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent en in de Gentse parkeerrichtlijnen.” En ook dit: *“Mits grondige onderbouwing kan voorzien worden in een dubbel gebruik van (een deel van) de parkeerplaatsen voor wagens.”*

PIV6

De verscherpte voorschriften uit PIV 6 bieden nog steeds een flexibiliteit in programma, met name voor lot 15 waar zowel studentenhuisvesting als wonen mogelijk is. In de mobiliteitsstudie is rekening gehouden met het programma met de grootste mobiliteitsnoden (wonen), waardoor de impact op vlak van mobiliteit niet hoger wordt als hier studentenhuisvesting gerealiseerd wordt.

Voor de studenten is de bereikbaarheid met fiets en openbaar vervoer dan weer van belang. Dit project wordt op dat vlak zeer goed ontsloten. De mogelijkheid om bij lot 15 wonen of studentenhuisvesting te realiseren, gecombineerd met een maximaal programma voor de

volledige verkaveling en een richtinggevend programma per lot voorzien dat de mobiliteitsimpact zoals ingeschat inderdaad realistisch blijft.

Verkeersgeneratie

In de MOBER wordt het huidige druktebeeld van de omgeving weergegeven met een evaluatie van de huidige afwikkeling aan de hand van de verzadigingsgraad van de kruispunten. De MOBER voorziet ook een raming van de verkeersgeneratie. Aan de hand van het maximaal programma. In totaal verwacht men 418 autoverplaatsingen en 725 fietsverplaatsingen per dag waarvan 33 tot 41 autoverplaatsingen in respectievelijk ochtendspits en avondspits. Men voorziet dan 90% van het verkeer de site zal bereiken via de aansluiting op Hundelgemsesteenweg. Deze aanname is wenselijk gezien in de beoordeling van de ontwerpen Stad Gent ook uitgaat van een ontsluiting die maximaal via dit deel van het project verloopt. Er wordt verwacht dat van deze 90%, 80% van/naar het noorden rijdt en 10% van/naar het zuiden. Ook dit is zeer aannemelijk gezien dit de korte routing van het hoger wegennet en/of routing naar het hoogst aantal bestemmingen is. Gezien daardoor het merendeel van het verkeer de site zal bereiken via een rechtsaf vanaf Hundelgemsesteenweg en de site zal verlaten via een linksuit richting Hundelgesesteenweg kant Botermarkt kan er weinig impact op de doorstroming van de Hundelgemsesteenweg verwacht worden. Het verlaten van de site kan mogelijk wel voor een beperkte wachtrij zorgen op de site zelf, maar gezien de intensiteiten van dit deel Hundelgemsesteenweg eerder gemiddeld zijn, kan verwacht worden dat er zich nog voldoende hiaten zullen voordoen om effectief deze beweging te maken. T.o.v. de totale hoeveelheden verkeer op Achilles Heyndrickxlaan, Gaston Crommenlaan en Hundelgemsesteenweg zijn de verwachte hoeveelheden extra verkeer door het project aanvaardbaar. Gezien de congestiegevoeligheid van deze omgeving is het echter wenselijk dat het project het aantal bijkomende autoverplaatsingen zo veel mogelijk tracht te beperken.

Bewonersparkeren wordt maximaal geclusterd en ondergronds georganiseerd voor de hele verkaveling. De toegang verloopt in de onmiddellijke nabijheid van de Hundelgemsesteenweg. Het is echter niet duidelijk hoe zal omgegaan worden met de fasering. Daarom wordt een **voorwaarde toegevoegd** dat bij elke aanvraag duidelijk moet zijn hoe de parkeernood wordt gerealiseerd.

3./ OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

Aansluiting op bestaand openbaar domein

Het project voorziet een rechtstreeks aansluiting voor fietsers op Verzetpad langs de Schelde die geselecteerd is als stadsregionale fietsverbinding in het Gentse fietsnetwerk. Frans De Mildreef is geselecteerd als primaire stedelijke fietsroute. Het RUP maakt ook nog de realisatie van een fietsbrug overheen de Schelde mogelijk aan het project zodat een directere link richting station Gent-Sint-Pieters kan gerealiseerd worden. Tot op heden is hiervoor nog geen concreet uitvoeringsproject lopende.

Het project draagt bij aan een verbetering van de mobiliteitsmogelijkheden van voetganger en fietser omdat het een sterk verbeterde stadsregionale fietsverbinding, een verkorte en verbeterde primaire fietsroute en extra lokale aansluitmogelijkheden op deze 2 fietsroutes realiseert.

Hundelgemsesteenweg

Het merendeel van het autoverkeer zal de site bereiken en verlaten via Hundelgemsesteenweg. Deze aansluiting is voorzien dichtbij waar de Hundelgemsesteenweg een bocht maakt onder het spoor. Hier is een maximale zichtbaarheid op aankomend verkeer cruciaal. Het project geeft hier gevolg aan door de grens van lot 7 en lot 15 achteruit te trekken t.o.v. de bestaande grens van openbaar en privaat domein.

De inrichting van het openbaar domein laat een verkeersveilige aansluiting met het bestaande openbare domein toe.

Frans De Mildreef

Ter hoogte van Frans de Mildreef wordt een nieuw kruispunt voorzien. Hier wordt een aansluiting gemaakt tussen enerzijds Frans De Mildreef en anderzijds een nieuwe centrale weg evenwijdig met de Schelde ontworpen als een karrenspoor voor alle modi en een fiets- en wandelweg loodrecht op Schelde. De onderlinge zichtbaarheid is in deze omgeving door de beperkte breedte van openbaar domein eerder beperkt. Het project voorziet door het terugplooien van de grens van lot 8 wel voldoende onderlinge zichtbaarheid.

De Frans de Mildreef verbreed ook plaatselijk in functie van de aanleg van een aantal parkeerplaatsen voor bezoekers incl. mindervalideplaats als toevoeging aan de bezoekersparkeercluster dicht bij de Hundelgemsesteenweg, dit komt tegemoet aan de bezorgdheden van de bestaande omwonenden naar parkeerdruk en kan specifiek voor de functies in deze zone een behoefte aanvullen.

Nieuw openbaar domein

Groenklimaatassen

Het nieuwe openbaar woongroen draagt bij aan de uitbouw van een robuuste groenstructuur langs de groenklimaatas. Het jaagpad wordt ingericht als een groenklimaatas met een rijloper van 4 meter breed.

Op het grafisch plan van het RUP 'Groenas 4 Bovenschelde' is de breedte van de groenas aangeduid (10m). Ter hoogte van de zone SW2 wordt de breedte van de groenas gemeten vanaf de buitenrand van de dienstweg. Binnen dit project wordt bijgevolg een strook van 10m ten opzichte van de buitenrand dienstweg als groenas ingericht en kosteloos overgedragen naar het openbaar domein. Deze groenas wensen we als stad zo robuust mogelijk in te richten met grote bomen en onderbegroeiing, naast het fietspad aan deze zijde van de Schelde.

Fietsbereikbaarheid

Dit project is een schakel in het uitwerken van de groenklimaatas 4. Enerzijds als robuuste groenstructuur langs de Schelde, en anderzijds als doorlopend (kwalitatief) fietspad. Deze ingrepen zijn positief en komen de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers van dit project en zijn ruime omgeving ten goede.

Het verbrede jaagpad langs de Schelde zorgt voor een sterk verbeterde stadsregionale fietsverbinding. Samen met de interne ontsluitingsweg en de 3 dwarsassen wordt hiermee ook een verkorte en verbeterde primaire fietsroute gerealiseerd en extra lokale aansluitmogelijkheden daarop. Het project zal op die manier dus bijdragen aan een verbetering van de mobiliteitsmogelijkheden van voetganger en fietser.

Op termijn zal de fietsontsluiting van dit gebied nog verder verbeteren. Op vandaag sluit dit pad nog aan op een te smalle doorsteek achter de bedrijven, bij ontwikkeling van deze zones zal ook

daar de groen-klimaatlas worden ingericht en aansluiten op de gelijklopende aanvraag van de Loskaai (OMV_2025121365).

Groen

Door de ontharding en vergroening van de site levert het project een bijdrage aan de realisatie van een klimaatrobuuste omgeving en aan de uitbouw van groenklimateas 4.

In totaal wordt 4026m² aaneengeschakeld publiek groen gerealiseerd, waarvan 3167m² voor de groenklimateas, en 892m² in de centrale zone. Dit is meer dan verplicht volgens het RUP. De grote ontharding op deze site is positief voor de klimaatdoelstellingen, waterhuishouding en groenstructuur.

Voor de realisatie van het project moeten 7 hoogstammige bomen van beperkte omvang geroid worden die binnen de bouwzone vallen. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen in de toekomstige openbare groenzone.

Opmerkingen

In het document (Legende Bestaande toestand) is foutief opgenomen dat bomen vanaf 1m omtrek op 1m vergunningsplichtig zijn. In Gent is er vergunningsplicht vanaf 0,5m op 1m hoogte (Bouwverordening).

Het gedetailleerde beplantingsplan (op sortimentsniveau) en het bijhorende beheerplan worden vóór het indienen van het technisch dossier afgestemd met de Groendienst. Er zijn enkele bemerkingen op het ingediende voorstel. De beplanting dient in het algemeen robuuster te worden uitgewerkt.

Zone groenklimateas langs het fietspad: er is nog ruimte voor het toevoegen van enkele bijkomende bomen.

Zone aan het viaduct: hier is meer gelaagdheid in de beplanting wenselijk, onder meer door het toevoegen van een (overkijkbaar) heestermassief.

Dwarsassen

De dwarsassen kaderen in het optimaliseren van de verbinding voor voetgangers en fietsers naar de groenklimateas als nieuwe fietsinfrastructuur en zijn noodzakelijk voor de brandweerontsluiting van het project.

De verharde rijwegbreedte blijft beperkt tot 4m en wordt aan beide zijden geflankeerd door een groenstrook met lage begroeiing en bomen. Bij de aansluiting met de Hundelgemsesteenweg wordt de weg plaatselijk iets breder waardoor de zichtbaarheid verbetert en hulpdiensten de bocht naar de dwarsstraat kunnen nemen.

De dwarsassen zijn enkel voorzien voor beperkt gemotoriseerd verkeer in verbinding met de Hundelgemsesteenweg en de Frans De Mildreef, en niet richting groenklimateas. Het einde van de dwarsstraten wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer met paaltjes.

De weg wordt daartoe ingericht als woonerf. Fietsers en voetgangers hebben hier voorrang. De verbinding zal positief zijn voor voetgangers en fietsers die de verbinding willen maken tussen Ledeberg centrum en de groenklimateas.

Opmerkingen

De aansluiting van lot 14 op het toekomstige openbaar domein zal in het toekomstig ontwerp wel extra aandacht vragen gezien de breedte tussen de rijweg en de grens van lot 14 eerder beperkt is.

De groenvakken zijn volledig ingevuld met vaste planten. Dit leidt tot een zeer hoge beheerlast en is op langere termijn niet haalbaar. Een aangepast en duurzamer sortiment is noodzakelijk.

Interne ontsluitingsweg

In het binnengebied worden niet overkijkbare heestermassieven voorgesteld die zeer dicht bij woningen staan. Dit is omwille van de zichtbaarheid niet wenselijk. Hier worden overkijkbare heestermassieven aanbevolen.

Brandweer

De brandweerontsluiting loopt langs de interne ontsluitingsweg en de dwarsstraten. Er is een keerbeweging mogelijk op de groenklimaatas, al is deze niet noodzakelijk voor het opstellen, zodat het fietsverkeer hierdoor niet langdurig gehinderd wordt en de groenklimaatas zijn robuuste karakter kan vervullen.

Water

De wadi's zijn technisch ontworpen. Waar voldoende ruimte is, worden ze landschappelijk uitgewerkt, waarbij gestreefd wordt naar een taludverhouding van 1/5 om een efficiënt machinaal beheer mogelijk te maken. Bij de gewijzigde plannen zijn de wadi's nu verbonden en allemaal iets dieper uitgegraven (weliswaar beperkt). Dit betekent dat nog meer waar mogelijk, de hellingsgraad dient afgezwakt te worden.

Het oppervlaktewater van de verharding wordt geïnfiltreerd in de publieke infiltratievoorzieningen in de groenklimaatas.

Er werd nog geen bemalingsaanvraag ingediend, maar er is wel al een bemalingsnota toegevoegd, die aantoont dat de bemalingsactiviteiten een lage impact zullen hebben op groenwaarden. Wel wordt terecht verwezen naar de aanwezige bomen in de tuin van Villa Bruxelman, waar watergifte zal geregeld moeten worden tijdens de bemalingsactiviteiten.

Logistiek verkeer

Laden en lossen dient zonder hinder op verkeerveiligheid, doorstroming van openbaar vervoer en belangrijke ontsluitingswegen en verbindingswegen te gebeuren. De nieuwe wegenis laat toe dat er vanaf deze wegen kan geladen en gelost worden zonder hinder te veroorzaken op de verkeersveiligheid en doorstroming van Hundelgemsesteenweg. Het legen van de ondergrondse containers kan door de inplanting bovendien ook zonder dat voetgangers en fietsers richting het jaagpad aan de Schelde gehinderd worden.

Gezien de hoogtebeperking van de tunnels naar het project is er aandacht nodig voor de aanrijroutes van groot verkeer. Dit zowel in werffase als exploitatiefase. Gezien de aard van de functies wordt echter verwacht dat dit in de exploitatiefase eerder beperkte impact zal hebben. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

4/ OPHEFFEN ERFDIENSTBAARHEID

De erfdienstbaarheid kan worden opgeheven voor zover de verkaveling een volwaardig alternatief biedt.

Het perceel met kadastraal nummer 506A zal bereikbaar moeten blijven langs voormalig perceel met kadastraal nummer 506C. In de verkaveling is Lot 22 hiertoe de bestemming van

bezoekersparking aangevuld met de aanleg van 2 parkeerplaatsen ten behoeve van het perceel met kadastraal nummer 506A.

Deze bepaling is heel beperkend voor de ontsluitingsmogelijkheden op perceel 506A. Aangezien deze ontwikkeling nog niet duidelijk is, is ook niet duidelijk op welke wijze het parkeren zal georganiseerd worden (voor auto en fiets), daarom moet dit voorschrift verruimd worden. Dit wordt aangepast via de **bijzondere voorwaarden**

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 volgt het advies van de provinciale omgevingsvergunnings commissie en het bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025098349_Verkavelingsvoorschriften_Scheldebocht .pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025098349_Frans De Mildreef-Hundelgemsestwg_gemeenteraadsbesluit 22 juni 2026.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025098349 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 23 loten waarvan 20 loten hoofdzakelijk bestemd voor woningbouw, 3 loten voor technische bestemming, de aanleg van nieuwe gemeentewegen na het slopen en bouwrijp maken van het terrein aan Demildreef bv, Ghent Promotions bvba, HASPIE bv, HET GROENEVELD nv, MIIX 9050 bv, MIIX BRUXELMAN bv, URBANLAND bvba en Urbanlink bvba gelegen te Frans De Mildreef 5, 5-17, 17, Hundelgemsesteenweg 160A, 160B, 164, 164A en 170, 9050 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 22 juni 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. BIJZONDERE VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van Infrabel afgeleverd op 18 maart 2026 onder ref. 3516.2026.058.Gentbrugge moeten strikt gevolgd worden:

** Op termijn wil Infrabel het talud vervangen door een steunmuur die zal geplaatst worden op de 16 meter lijn zoals aangeduid op het plan. Dit dient ook aan de toekomstige kopers als dusdanig meegegeven te worden.*

** De sporen kunnen hier naar de toekomst toe dichter naar het zuiden gelegd worden.*

** In het kader van geluid en trillingen dient de bouwheer de nodige maatregelen te nemen in het ontwerp van de bebouwing zodat de woonruimten bij eventueel opgeschoven sporen voldoen aan de VLAREM-wetgeving.*

** De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage op het Omgevingsloket).*

Last bescheiden wonen

De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden en voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden (cfr. omschrijving advies).

Volgende aanpassingen aan de voorschriften dienen te gebeuren:

1. Terminologie

Bouwkader/footprint

Balkons moeten gerealiseerd worden binnen het bouwkader.

2. Bouwenvelophe

Volgende elementen worden toegevoegd aan de voorschriften:

Bouwenvelophe

Bovenstaande programma's worden als bovengrens beschouwd.

In functie van de fasering moet bij elke aanvraag het programma worden berekend: wat is al gerealiseerd, wat wordt aangevraagd, en wat wordt nog voorzien. Op die manier wordt op elk moment aangetoond dat ook de andere loten nog realiseerbaar zijn conform de verkaveling.

Omzettingsregeling voor lot 15

Het totale maximale programma kan dus wijzigen naar 153 woonentiteiten en 134 entiteiten voor studentenhuysvesting.

4. Groennorm

Volgende elementen worden toegevoegd aan de voorschriften:

Het vereiste groen wordt gerealiseerd in het openbaar domein van de verkaveling.

8. Parkeren

Volgende elementen worden toegevoegd aan de voorschriften:

Dubbel gebruik

In functie van de fasering moet bij elke aanvraag de parkeerbehoefte worden berekend, en moet worden aangetoond dat de parkeerbehoefte van het gevraagde projectdeel al is gerealiseerd, vergund of in de aanvraag zit.

Toelichtend wordt daarbij aangevuld:

Gezien de omgeving enige congestiegevoeligheid heeft, is het wenselijk dat men bij de omgevingsvergunningsaanvragen voor de verschillende loten ruim voldoende fietsparkeerplaatsen voorziet en eerder het minimum van het aantal autoparkeerplaatsen conform de parkeerrichtlijnen te voorzien.

Volgend voorschrift wordt toegevoegd

Fietsparkeren

Minimaal 10% van de fietsparkeerplaatsen dient ingericht te zijn voor buitenmaatse fietsen, een deel moet ook bereikbaar worden gemaakt voor bezoekers.

Lot 7:

2. Inrichting gebouw

Inplanting

Volgend voorschrift wordt toegevoegd

Daarbij is de bouwdiepte van 15m ten opzichte van de Hundelgemsesteenweg steeds bebouwbaar. Verderop kan slechts 1 bouwlaag gebouwd worden, tenzij de ontwikkeling samen met aanpalend perceel 506A wordt bekeken.

Lot 9, 10, 16-19: eengezinswoning in combinatie met collectieve loten 11 en 15:

Volgende elementen worden toegevoegd aan de voorschriften:

Lot 9 en Lot 10:

3. Inrichting tuinzone:

Afsluiting: De tuinzone kan van **Lot 11** ~~het openbaar domein~~ binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuilmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuilmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot **de collectieve tuin van Lot 11** ~~het openbaar domein~~.

Lot 11

3. Inrichting tuinzone:

Principe: De tuinzone wordt ingericht in functie van het eigen lot en loten 9 en 10 als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.

Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein **en loten 9 en 10** binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein **en loten 9 en 10**.

Loten 15

3. Inrichting tuinzone:

Principe: De tuinzone wordt ingericht **in functie van het eigen lot en loten 16-19** als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.

Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein **en loten 16-19** binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein **en loten 16-19**.

Loten 16-19

3. Inrichting tuinzone:

Afsluiting:

De tuinzone kan van **Lot 15** ~~het openbaar domein~~ binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot **de collectieve tuin van Lot 15** ~~het openbaar domein~~.

Lot 22

Volgende elementen worden gewijzigd aan de voorschriften:

1. Bestemming

Dit lot is specifiek bestemd voor de aanleg van een bezoekersparking die ten dienste staat van alle andere **bouwlotten** binnen de verkaveling en voor de ~~aanleg van 2 parkeerplaatsen~~ **ontsluiting en het parkeren** ten behoeve van het perceel met kadastraal nummer 506A.

2. Inrichting

Behoud - De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en moeten altijd beschikbaar blijven voor bezoekers van de site. Deze regel geldt niet voor de ~~2~~ parkeerplaatsen die worden aangelegd ten behoeve van het perceel met kadastraal nummer 506A.

2. BIJZONDERE VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT HET BOUWRIJP MAKEN VAN HET TERREIN

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendgoed.be/archeologie/notas/notas/35164> moet de initiatiefnemer

laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 22 juni 2026 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend wordt volgende **LAST BESCHEIDEN WONEN** opgelegd:

Deze aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 4 bescheiden loten (20% van 20, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

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

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

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van kavels, mogen de bescheiden kavels elk niet groter zijn dan 500m² (VCW, art. 1.3, §1, 3°).

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

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1057/695) + 20% = € 91.251,80 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2025).

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

De verkaveling omvat 20 loten die geschikt zijn voor woningbouw. Rekening houdende met de 20%- norm is er een last bescheiden wonen te leggen op 4 loten. De loten die vallen onder de last bescheiden wonen mogen niet groter zijn dan 500m².

De aanvragers van de vergunning vullen de last bescheiden wonen in natura in door de loten 7, 8, 9 en 16 aan te duiden voor de invulling van die last.

De waarborg rond de uitvoer van de last wordt gegeven in de vorm van een aankoopbelofte. Het ontwerp van belofte is aan de vergunningsaanvraag toegevoegd.

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_2025098349**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²
- voor de bescheiden last (voor zover geen aankoopoptie is verleend): financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1057/695) + 20% = € 91.251,80 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2025)

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:

Vergunningsplicht rooien van bomen

In de documenten is foutief opgenomen dat bomen vanaf 1m omtrek op 1m vergunningsplichtig zijn. In Gent is er vergunningsplicht vanaf 0,5m op 1m hoogte.

Mobiliteit

Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

Plaatsnaamgeving

Binnen het project worden nieuwe rooilijnen/openbaar domein/wijziging aan rooilijnen voorgesteld die conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komen voor plaatsnaamgeving. Daarbij maken wij U erop attent dat voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein U zelf de aanvraag dient te richten tot dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen - cel Grondbeheer Openbare Weg om deze procedure op te starten. De doorlooptijd is minimaal 6 maand inclusief openbaar onderzoek en daartoe dient de bouwheer volgende stukken over te maken:

- * een beknopte nota waarin de reden van de aanvraag wordt uitgelegd (=> bijv. een nieuw bouwproject met aanleg van nieuwe wegen) mét opgave van nummer/kenmerk van de toegekende omgevingsvergunning
- * een kopie van de goedgekeurde plannen
- * een duidelijk plan waarop de nieuwe toestand wordt aangegeven

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: dwbw.celgrondbeheer@stad.gent. Of per post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt1, 9000 Gent.

Huisnummering

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

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

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05852 - OMV_2025098349 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 23 loten waarvan 20 loten hoofdzakelijk bestemd voor woningbouw, 3 loten voor technische bestemming, de aanleg van nieuwe gemeentewegen na het slopen en bouwrijp maken van het terrein - met openbaar onderzoek - Frans De Mildreef en Hundelgemsesteenweg, 9050 Gent - Vergunning

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Scheldebocht, Ledeberg

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 Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan n°160 'Groenas 4 – Bovenschelde' en in het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

Term	Betekenis
Balkon	Een uitkragend gevelonderdeel van een gebouw of constructie, bedoeld om bruikbare buitenruimte te creëren. Een balkon onderscheidt zich van een terras doordat het geen rechtstreeks contact heeft met het maaiveld.
Bouwhoogte	De hoogte van een gebouw of constructie, gemeten vanaf het peil van het maaiveld tot aan de kroonlijst. De bouwhoogte wordt uitgedrukt in een aantal bouwlagen. Aan iedere bouwlaag wordt een gemiddelde bruto-hoogte van 3 meter toegekend. Het dakvolume wordt nooit tot de bouwhoogte gerekend.

Bouwkader	De op het verkavelingsplan aangeduide zones waarbinnen de footprint van een gebouw of constructie moet worden opgericht. Balkons moeten gerealiseerd worden binnen het bouwkader.
Bouwlaag	Een door vloeren of balklagen begrensd gedeelte van een gebouw of constructie. Het dakvolume en ondergeschikte bouwonderdelen zoals technische ruimtes zijn niet te beschouwen als een bouwlaag.
Footprint	De oppervlakte van een gebouw of constructie gemeten op het maaiveld, begrensd door de projectie van alle bouwelementen op het horizontale vlak. Oversteken en balkons behoren niet tot de footprint.
Gelijkvloers	De eerste bouwlaag van een gebouw of constructie waarvan de vloerplaat zich op of boven het ontworpen maaiveld bevindt. Het gelijkvloers is gelijk te stellen met de eerste bovengrondse bouwlaag.

Kroonlijst	De horizontale gevelafsluiting aan de bovenzijde van een gebouw of constructie, die het gevelvlak beëindigt en de overgang vormt naar het dakvolume. Dakopstanden, balustrades, borstweringen, technische installaties en andere op het dak of de dakrand geplaatste elementen worden niet als kroonlijst beschouwd.
Nutsvoorzieningen	Voorzieningen die essentieel zijn voor de goede werking van de verkaveling zoals elektriciteitscabines, collectieve fietsnietjes, hemelwatervoorzieningen, brandwegen, (tijdelijke) bovengrondse parkeerhavens en tijdelijke toegangen tot een ondergrondse parkeergarage, infrastructuur voor het afleveren van pakjes, afvalstraatjes,...
Technische installaties	Installaties die de goede werking van de gebouwen en constructies verzekeren, daarin begrepen, maar niet limitatief opgesomd: lift- en trapkokers, zonnepanelen en zonneboilers, ventilatie- of luchtbehandelingsinstallaties, warmtepompen en hun technieken,...

Terras	Een door materialen en/of afsluitingen afgebakende buitenruimte. Een terras rust steeds op het maaiveld of op een dakconstructie en kan al dan niet rechtstreeks verbonden zijn met een gebouw of constructie. Een terras onderscheidt zich van een balkon doordat het niet als een uitkragend gevelonderdeel is uitgevoerd.
--------	---

2. Bouwenveloppe

Voorschrift	Toelichting
Bouwenveloppe: Binnen de verkaveling kan het volgende programma worden gerealiseerd: 175 woonentiteiten van diverse typologieën, 69 entiteiten voor studentenhuisvesting, 807 m² BVO voor kantoren, dienstverlening en vrije beroepen, 250 m² BVO voor detailhandel en 185 m² BVO voor horeca. Bovenstaande programma's worden als bovengrens beschouwd. In functie van de fasering moet bij elke aanvraag het programma worden berekend: wat is al gerealiseerd, wat wordt aangevraagd, en wat wordt nog voorzien. Op die manier wordt op elk moment aangetoond dat ook de andere loten nog realiseerbaar zijn conform de verkaveling. Omzettingsregeling voor lot 15 – Op lot 15 van de verkaveling kunnen de maximaal 22 zelfstandige woonentiteiten worden omgezet in maximaal 65 bijkomende entiteiten voor studentenhuisvesting. Een combinatie van zelfstandige woonentiteiten en entiteiten voor studentenhuisvesting is ook mogelijk. Het totale maximale programma kan dus wijzigen naar 153 woonentiteiten en 134 entiteiten voor studentenhuisvesting	Het programma wordt vastgelegd op het niveau van de volledige verkaveling. De programmatische invulling per lot is indicatief en kan onderling worden verschoven, voor zover de globale maxima zoals bepaald binnen de bouwenveloppe worden gerespecteerd. Deze omzetting gebeurt volgens een verhouding waarbij één zelfstandige woonentiteit kan worden ingeruild voor maximaal 2,95 entiteiten voor studentenhuisvesting. Dit betekent concreet dat per ingeruide woonentiteit in principe drie studentenkamers kunnen worden gerealiseerd, met een beperkte neerwaartse correctie die waarborgt dat bij volledige benutting van de regeling het totaal aantal entiteiten voor studentenhuisvesting niet meer dan 65 bedraagt.

3. Dakvolume

Voorschrift	Toelichting
Keuze: De dakvorm is vrij te kiezen.	
Hellend dak: Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50 graden. Er kunnen afwijkingen op die hellingsgraad worden toegestaan. In een hellend dak mag slechts 1 functionele bouwlaag worden ingericht.	
Plat dak: Bij de keuze voor een plat dak mag er bovenop de hoogste bouwlaag 1 teruggetrokken verdieping worden voorzien die binnen de contouren blijft die gelden voor een hellend dak. Deze teruggetrokken verdieping mag maximaal 3 meter hoog zijn en mag 1 functionele bouwlaag omvatten.	

4. Groennorm

Voorschrift	Toelichting
Binnen de verkaveling geldt een groennorm van 20m² per woonentiteit en een groennorm van 5m² per studentenhuysvestingsunit. Het vereiste groen wordt gerealiseerd in het openbaar domein van de verkaveling.	Zoals vastgelegd in het gRUP, telt de oppervlakte van de groenas mee voor de berekening van de hiernaast beschreven groennorm(en).

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 passend zijn in hun context en moeten onderling een duidelijke samenhang vertonen.	Dit voorschrift geldt bijvoorbeeld ook voor het materiaalgebruik van eventuele tuinmuren die binnen de verkaveling worden voorzien.
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 soortenkeuze, plantdichtheid en onderhoudsvorm van groenvoorzieningen moeten bijdragen aan een groene, uniforme en duurzame uitstraling van de verkaveling.	
--	--

6. Nutsvoorzieningen

Voorschrift	Toelichting
Plaats: Nutsvoorzieningen mogen op elk lot, binnen elke zone en desgevallend ook binnen elk gebouw of constructie van de verkaveling worden voorzien.	
Integratie: Nutsvoorzieningen die een fysieke constructie omvatten en die in open lucht worden geplaatst, moeten landschappelijk worden ingewerkt.	Dit voorschrift geldt bijvoorbeeld voor elektriciteitscabines die in open lucht worden geplaatst.

7. Technische installaties

Voorschrift	Toelichting
Plaats: Technische installaties worden zoveel als mogelijk binnen het bouwvolume van een gebouw of constructie ondergebracht. Als dit niet mogelijk is, mogen zij op een andere 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.	

8. 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.	
Dubbel gebruik: Mits grondige onderbouwing kan voorzien worden in een dubbel gebruik van (een deel van) de parkeerplaatsen voor wagens. In functie van de fasering moet bij elke aanvraag de parkeerbehoefte worden berekend, en moet worden aangetoond dat de parkeerbehoefte van het gevraagde projectdeel al is gerealiseerd, vergund of in de aanvraag zit. Fietsparkeren: Minimaal 10% van de fietsparkeerplaatsen dient ingericht te zijn voor buitenmaatse fietsen, een deel moet ook bereikbaar worden gemaakt voor bezoekers.	Gezien de omgeving enige congestiegevoeligheid heeft, is het wenselijk dat men bij de omgevingsvergunningsaanvragen voor de verschillende loten ruim voldoende fietsparkeerplaatsen voorziet en eerder het minimum van het aantal autoparkeerplaatsen conform de parkeerrichtlijnen te voorzien.

Voorschriften voor lot 1

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is wonen.	Het aantal woontiteiten dat op dit lot kan worden gerealiseerd, wordt richtinggevend vastgelegd op 16 eenheden.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De footprint van het gebouw moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: Het gebouw telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van het gebouw worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: Elke tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: Elke tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuilmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuilmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein.	

Bijzonder voorschrift: In de tuinstrook op lot 1 die zich richt naar de autosnelweg, kan geen hoogstammig groen worden voorzien. Verhardingen zijn in deze strook beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de aanleg van eventuele toegangspaden. Voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn wel toegelaten.	Deze tuinstrook is te beschouwen als een 'vrije strook' langs een autosnelweg. Dit voorschrift geeft uitvoer aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen.
---	--

Voorschriften voor lot 2

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Toegelaten functies zijn wonen en op het gelijkvloers: kantoren, diensten en vrije beroepen.	Het aantal woontiteiten op dit lot wordt richtinggevend vastgesteld op 3 eenheden, aangevuld met een richtinggevende BVO van 145 m ² voor kantoren, diensten en vrije beroepen.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Sloopverbod: Het op het verkavelingsplan aangeduide 'erfgoedpand' mag niet worden gesloopt.	
Ingrepen: Wijzigingen, herstellingen, interne aanpassingen en beperkte uitbreidingen zijn toegelaten voor zover zij het erfgoedkarakter en de bouwkundige hoofdstructuur van het bestaande gebouw respecteren.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuilmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuilmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein.	

Voorschriften voor lot 3

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Toegelaten functies zijn wonen en op het gelijkvloers: horeca.	Het aantal woontiteiten op dit lot wordt richtinggevend vastgesteld op 15 eenheden, aangevuld met een richtinggevende BVO van 185 m ² voor horeca.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De footprint van het gebouw moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: Het gebouw telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van het gebouw worden voorzien.	.

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: Elke tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: Elke tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuilmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuilmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein.	

Bijzonder voorschrift: In de tuinstrook op lot 3 die zich richt naar de autosnelweg, kan geen hoogstammig groen worden voorzien. Verhardingen zijn in deze strook beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de aanleg van eventuele toegangspaden. Voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn wel toegelaten.	Deze tuinstrook is te beschouwen als een 'vrije strook' langs een autosnelweg. Dit voorschrift geeft uitvoer aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen.
---	--

Voorschriften voor lot 4

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Toegelaten functies zijn wonen en op het gelijkvloers: kantoren, diensten en vrije beroepen.	Het aantal woontiteiten op dit lot wordt richtinggevend vastgesteld op 4 eenheden, aangevuld met een richtinggevende BVO van 237 m ² voor kantoren, diensten en vrije beroepen.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Sloopverbod: De op het verkavelingsplan aangeduide 'erfgoedpanden' mogen niet worden gesloopt.	
Ingrepen: Wijzigingen, herstellingen, interne aanpassingen en beperkte uitbreidingen zijn toegelaten voor zover zij het erfgoedkarakter en de bouwkundige hoofdstructuur van het bestaande gebouw respecteren.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: Elke tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuilmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuilmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein.	

Voorschriften voor lot 5

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is wonen.	Het aantal woontiteiten dat op dit lot kan worden gerealiseerd, wordt richtinggevend vastgelegd op 3 eenheden.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De footprint van het gebouw moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: Het gebouw telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van het gebouw worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein.	

Voorschriften voor lot 6

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Toegelaten functies zijn wonen en op het gelijkvloers: kantoren, diensten en vrije beroepen.	Het aantal woonentiteiten op dit lot wordt richtinggevend vastgesteld op 42 eenheden, aangevuld met een richtinggevende BVO van 225 m ² voor kantoren, diensten en vrije beroepen.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De footprint van het gebouw moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: Het gebouw telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van het gebouw worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein.	

4. Zone voor erfdienstbaarheid van lichten en zichten

Voorschrift	Toelichting
Principe: Op de op het verkavelingsplan in paarse arcering aangeduide zone moet een erfdienstbaarheid van lichten en zichten worden gevestigd ten voordele van het gebouw op lot 5.	

Voorschriften voor lot 7

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Toegelaten functies zijn wonen en op het gelijkvloers: detailhandel.	Het aantal woontiteiten op dit lot wordt richtinggevend vastgesteld op 4 eenheden, aangevuld met een richtinggevende BVO van 250 m ² voor detailhandel.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De footprint van het gebouw moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur. Daarbij is de bouwdiepte van 15m ten opzichte van de Hundelgemsesteenweg steeds bebouwbaar. Verderop kan slechts 1 bouwlaag gebouwd worden, tenzij de ontwikkeling samen met aanpalend perceel 506A wordt bekeken.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: Het gebouw telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van het gebouw worden voorzien.	

Voorschriften voor lot 8

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is wonen.	Het aantal woontiteiten dat op dit lot kan worden gerealiseerd, wordt richtinggevend vastgelegd op 5 eenheden.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De footprint van het gebouw moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: Het gebouw telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van het gebouw worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein.	

Voorschriften voor lot 9

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is wonen.	

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Typologie: de bebouwing op het lot neemt de vorm aan van een grondgebonden eengezinswoning.	
Inplanting: De footprint van de woning moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: De woning telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van de woning worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein ^{Lot 11} binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein. ^{de collectieve tuin van Lot 11}	

Voorschriften voor lot 10

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is wonen.	

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Typologie: de bebouwing op het lot neemt de vorm aan van een grondgebonden eengezinswoning.	
Inplanting: De footprint van de woning moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: De woning telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van de woning worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein ^{Lot 11} en binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein ^{de collectieve tuin van Lot 11}.	

Voorschriften voor lot 11

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is wonen.	Het aantal woontiteiten dat op dit lot kan worden gerealiseerd, wordt richtinggevend vastgelegd op 13 eenheden.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De footprint van het gebouw moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: Het gebouw telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van het gebouw worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein.en loten 9 en 10.	

Voorschriften voor lot 12

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is wonen.	Het aantal woontiteiten dat op dit lot kan worden gerealiseerd, wordt richtinggevend vastgelegd op 20 eenheden.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De footprint van het gebouw moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: Het gebouw telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van het gebouw worden voorzien.	In overeenstemming met de algemene voorschriften moeten deze balkons binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader vallen.

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein.	

4. Zone voor erfdienstbaarheid van lichten en zichten

Voorschrift	Toelichting
Principe: Op de op het verkavelingsplan in paarse arcering aangeduide zone moet een erfdienstbaarheid van lichten en zichten worden gevestigd ten voordele van het gebouw op lot 13.	

Voorschriften voor lot 13

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is wonen.	Het aantal woontiteiten dat op dit lot kan worden gerealiseerd, wordt richtinggevend vastgelegd op 2 eenheden.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De footprint van het gebouw moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: Het gebouw telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van het gebouw worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein.	

Voorschriften voor lot 14

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is gemeenschapsvoorzieningen.	Het aantal entiteiten voor studentenhuysvesting dat op dit lot kan worden gerealiseerd, wordt richtinggevend vastgelegd op 69 eenheden.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De footprint van het gebouw moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: Het gebouw telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van het gebouw worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein.	

Voorschriften voor lot 15

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Toegelaten functies zijn wonen, gemeenschapsvoorzieningen en op het gelijkvloers: kantoren, diensten en vrije beroepen.	Het aantal woonentiteiten op dit lot wordt richtinggevend vastgesteld op 22 eenheden, aangevuld met een richtinggevende BVO van 200 m² voor kantoren, diensten en vrije beroepen. Op dit lot kan de inwisselbaarheid naar studentenhuisvesting worden toegepast overeenkomstig de omzettingsregeling, waarbij woonentiteiten kunnen worden omgezet in entiteiten voor studentenhuisvesting binnen de vastgelegde maximale verhouding.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De footprint van het gebouw moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: Het gebouw telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van het gebouw worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein. en loten 16-19.	

Voorschriften voor lot 16

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is wonen.	

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Typologie: de bebouwing op het lot neemt de vorm aan van een grondgebonden eengezinswoning.	
Inplanting: De footprint van de woning moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: De woning telt maximaal 2 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van de woning worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein ^{Lot 15} binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein ^{de collectieve tuin van Lot 15}	

Voorschriften voor lot 17

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is wonen.	

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Typologie: de bebouwing op het lot neemt de vorm aan van een grondgebonden eengezinswoning.	
Inplanting: De footprint van de woning moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: De woning telt maximaal 2 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van de woning worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein ^{Lot 15} binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein. ^{de collectieve tuin van Lot 15}	

Voorschriften voor lot 18

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is wonen.	

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Typologie: de bebouwing op het lot neemt de vorm aan van een grondgebonden eengezinswoning.	
Inplanting: De footprint van de woning moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: De woning telt maximaal 2 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van de woning worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein ^{Lot 15} binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein. ^{de collectieve tuin van Lot 15}	

Voorschriften voor lot 19

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is wonen.	

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Typologie: de bebouwing op het lot neemt de vorm aan van een grondgebonden eengezinswoning.	
Inplanting: De footprint van de woning moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: De woning telt maximaal 2 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van de woning worden voorzien.	

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein ^{Lot 15} binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein. ^{de collectieve tuin van Lot 15}	

Voorschriften voor lot 20

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De toegelaten functie is wonen.	Het aantal woontiteiten dat op dit lot kan worden gerealiseerd, wordt richtinggevend vastgelegd op 20 eenheden.

2. Inrichting: gebouw

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: De footprint van het gebouw moet passen binnen het bouwkader dat op het verkavelingsplan is aangeduid met een rode kleur.	Het bouwkader legt dus de maximale breedte en diepte van het gebouw vast.
Bouwhoogte: Het gebouw telt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen.	In overeenstemming met de algemene voorschriften kan er aanvullend voorzien worden in een dakvolume én in een keldervolume.
Onderdoorgang: Ter hoogte van de op het verkavelingsplan aangeduide dubbele pijl wordt op het gelijkvloers voorzien in een onderdoorgang met een minimale hoogte en breedte van telkens 4 meter. De vrije doorgang van deze constructie wordt ten allen tijde gewaarborgd.	Deze onderdoorgang moet te allen tijde obstakelvrij blijven om een ontsluiting voor prioritaire voertuigen mogelijk te maken. Hiertoe moeten de nodige erfdiensbaarheden en/of zakenrechtelijke constructies worden voorzien.

Balkons: Balkons kunnen aan alle zijden van het gebouw worden voorzien.	
--	--

3. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein.	

Voorschriften voor lot 21

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Dit lot is specifiek bestemd voor de oprichting van een elektriciteitscabine.	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.	Aandacht is vereist voor de architecturale en landschappelijk integratie van de cabine.

Voorschriften voor lot 22

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Dit lot is specifiek bestemd voor de aanleg van een bezoekersparking die ten dienste staat van alle andere^{bouw} loten binnen de verkaveling en voor de aanleg^{ontsluiting en het parkeren} van 2 parkeerplaatsen ten behoeve van het perceel met kadastraal nummer 506A.	

2. Inrichting

Voorschrift	Toelichting
Inrichting - Alle werken noodzakelijk voor de inrichting van een bovengrondse parking zijn toegelaten op dit lot.	
Behoud - De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en moeten altijd beschikbaar blijven voor bezoekers van de site. Deze regel geldt niet voor de  parkeerplaatsen die worden aangelegd ten behoeve van het perceel met kadastraal nummer 506A.	De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen dus ook niet worden toegewezen of gebruikt als vaste staanplaatsen voor bewoners of voor personeel dat verbonden is aan andere functies binnen het project.

3. Zones voor erfdienstbaarheden

Voorschrift	Toelichting
Lichten en zichten: Op de op het verkavelingsplan in paarse arcering aangeduide zones moet een erfdienstbaarheid van lichten en zichten worden gevestigd ten voordele van het gebouw op de loten 6 en 7.	
Doorgang/overgang: Op de op het verkavelingsplan in kruisvorm aangeduide zone moet een erfdienstbaarheid van doorgang/overgang worden gevestigd ten voordele van het perceel met kadastraal nummer 506A.	

Voorschriften voor lot 23

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
Dit lot is specifiek bestemd voor de aanleg van een tuinzone.	

2. Inrichting: tuinzone

Voorschrift	Toelichting
Principe: De tuinzone wordt ingericht als een overwegend groene ruimte waarin verharding tot het functioneel noodzakelijke minimum wordt beperkt. Terrassen, paden, kleine aanhorigheden en voorzieningen voor hemelwateropvang en -infiltratie zijn toegelaten voor zover zij het overwegend groene karakter van de tuinzone niet aantasten.	
Afsluiting: De tuinzone kan van het openbaar domein binnen de verkaveling worden afgesloten met een tuinmuur of met een levende haag. Deze tuinmuren en hagen zijn maximaal 60 centimeter hoog, gemeten vanaf het ontworpen maaiveld. Er kan een poortje in deze tuinmuren en hagen worden voorzien om toegang te nemen tot het openbaar domein.	

Overdrukzone ‘parkeergarage 1’ en ‘parkeergarage 2’

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De overdrukzones 'parkeergarage 1' en 'parkeergarage 2' zijn elk voor zich bestemd voor de aanleg van een ondergronds volume waarin voertuigen en fietsen kunnen worden gestald en waarin private bergingen en technische ruimtes kunnen worden voorzien.	

2. Inrichting

Voorschrift	Toelichting
Inplanting: Elke ondergrondse parkeergarage moet worden opgetrokken binnen de overdrukzone die daartoe is aangeduid op het verkavelingsplan. De diepteligging van elke ondergrondse parkeergarage moet een kwaliteitsvolle bovenbouw toelaten.	
Inritten: Permanente inritten tot de ondergrondse parkeergarage zijn te voorzien op de loten 14 en 15, telkenmale als onderdeel van het aldaar op te trekken gebouw.	De plaats van inplanting van elke inrit is indicatief aangeduid op het verkavelingsplan
Bouwhoogte: Elke ondergrondse parkeergarage telt maximaal 1 ondergrondse bouwlaag.	

Zone voor publiek domein en wegenis

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De zone is specifiek bestemd voor de aanleg van gemeentewegen die dienst zullen doen als ontsluitingsweg en als openbare verbindingsweg voor fietsers en voetgangers.	

2. Inrichting

Voorschrift	Toelichting
De 'zone voor openbaar domein en wegenis' wordt ingericht met wegenis, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen	In deze zone komen naast wegenis en groenvoorzieningen ook voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie (wadi's), fietsenstallingen, collectieve afvalophaling,... De algemene voorschriften rond deze verkavelingsinfrastructuur vindt toepassing.

Zone voor groenas

1. Bestemming

Voorschrift	Toelichting
De 'zone voor groenas' is bestemd als groenas. Binnen deze groenas zijn volgende zaken toegelaten: - jaagpaden en dienstwegen en tevens alle werken en handelingen noodzakelijk voor het beheer en de exploitatie van de waterweg - fiets- en wandelpaden - groenaanleg - openbare wegen voor gemotoriseerd verkeer (enkel waar deze reeds bestaan)	Dit voorschrift is een letterlijke overname van het relevante voorschrift van het plaatselijk geldende gRUP.

2. Inrichting

Voorschrift	Toelichting
Natuurwaarden - De aanwezige natuurwaarden worden behouden en verder ontwikkeld.	Deze voorschriften zijn een letterlijke overname van de relevante voorschriften van het plaatselijk geldende gRUP.
Gebouwen - Herbouwen of verbouwen van gebouwen in deze zone is niet toegelaten. Enkel de noodzakelijke onderhoudswerken zijn toegelaten.	
Bestaande parking - De bestaande parking kan verder worden gebruikt en onderhouden. Uitbreiding of heraanleg is niet toegelaten.	

2026_GR_00574 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2025098349 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 23 loten waarvan 20 loten hoofdzakelijk bestemd voor woningbouw, 3 loten voor technische bestemming, de aanleg van nieuwe gemeentewegen na het slopen en bouwrijp maken van het terrein - met openbaar onderzoek - Frans De Mildreef en Hundelgemsesteenweg, 9050 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 22 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Stefaan Haspeslagh namens Demildreef BV, John Debaillie namens Ghent Promotions BVBA, Stefaan Haspeslagh namens HASPIE BV, John Debaillie namens HET GROENEVELD NV, Darel Torremans namens MIIX 9050 BV, Darel Torremans namens MIIX BRUXELMAN BV, Joris Van Duffel namens URBANLAND BVBA en Joris Van Duffel namens Urbanlink BVBA diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Frans De Mildreef 5, 5-17, 17, Hundelgemsesteenweg 160A, 160B, 164, 164A en 170 kadastraal gekend als afdeling 20 sectie A nrs. 409N2, 409M2, 410Y, 410W, 418H, 418C, 437V, 438V, 441A2, 441C2, 442G8, 506D en 506C. Deze aanvraag werd op 24/12/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 27/01/2026 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De projectsite is gelegen tussen de B401, Hundelgemsesteenweg, spoorweg, Schelde en ligt langs de groenklimaat 4. De aanvraag betreft de percelen in de zone SW2a en het oostelijke deel van de zone SW2b uit het RUP Groenas 4 Bovenschelde.

Deze aanvraag omvat het slopen van heel wat gebouwen en bouwrijp maken van de gronden, de verkaveling van gronden in 23 loten waarvan 20 loten hoofdzakelijk bestemd voor woningbouw en 3 loten voor technische bestemming, de realisatie van het openbaar domein en het opheffen van een erfdienstbaarheid.

Binnen de verkaveling kan het volgende programma worden gerealiseerd: 175 woonentiteiten van diverse typologieën, 69 entiteiten voor studentenhuisvesting, 807 m² BVO voor kantoren, dienstverlening en vrije beroepen, 250 m² BVO voor detailhandel en 185 m² BVO voor horeca.

- Lot 1, 5, 8, 11, 12, 13, 20: meergezinswoning
- Lot 9, 10, 16-19: eengezinswoning
- Lot 2, 4, 6: meergezinswoning met op het gelijkvloers kantoren, diensten en vrije beroepen
- Lot 3: meergezinswoning met horeca op het gelijkvloers
- Lot 7: meergezinswoning met op het gelijkvloers detailhandel
- Lot 14: gemeenschapsvoorzieningen (bedoeld voor grootschalige collectieve studentenhuisvesting)
- Lot 15: wonen, gemeenschapsvoorzieningen met op het gelijkvloers kantoren, diensten en vrije beroepen
- Lot 21: elektriciteitscabine
- Lot 22: private bezoekersparking voor de verkaveling en aanpalend perceel met kadastraal nummer 506A
- Lot 23: collectieve tuinzone

Er werd een MOBER opgemaakt.

(Her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen mbt de aanleg van nieuw openbaar domein dat na aanleg kosteloos wordt overgedragen naar de Stad:

1. Nieuwe openbare wegen, aangelegd in gewassen beton met erlangs onverharde en waterdoorlatend verharde zones:

- Dwarsas tussen Hundelgemsesteenweg en groenklimaatas: rijweg met een breedte van 5m tot aan de toegang tot de toekomstige parkeerhaven
- Dwarsassen tussen Frans De Mildreef en groenklimaatas:
 - als verlengde van de ondertunneling Frans De Mildreef: rijloper van 4m met onverharde bermen ernaast
 - palend aan de groenzone tav B401: pad van 2m in gewassen beton en aansluitend 2m grindgazon
- Het centrale pad doorheen de ontwikkeling: karrespoor met een totale breedte van 5m en een centrale strook in grindgazon, de zones naast het karrespoor zijn onverhard

2. aanpassing bestaande wegen:

- Kruispunt Frans De Mildreef en verbreding ifv parkeerplaatsen in kasseien
- Plaatselijke verbreding Hundelgemsesteenweg ter hoogte van de nieuwe aansluiting.
- Verbreding Verzetspad, fietspad langs de Schelde wordt heraangelegd en verbreed tot een continue breedte van 4m in gewassen beton als onderdeel van de groenklimaatas

3. Groenzones

- Aanleg groenklimaatas langs de Schelde
- Brede groenzone naast de B401

Daarbij worden ook de nutsvoorzieningen en openbare wadi's aangelegd.

BRANDWEERONTSLUITING

De nieuwe ontwikkeling kan door de centrale verbindingsweg zowel langs de Meierij / Frans de Mildreef als langs de Hundelgemsesteenweg ontsloten worden voor hulpdiensten. Daarnaast zorgen ook de dwarsdoorsteken voor de brandweerbereikbaarheid.

AUTOVERKEER

Het autoverkeer wordt zoveel mogelijk geconcentreerd langs de nieuwe dwarsdoorsteek tussen Hundelgemsesteenweg en de Schelde. De toekomstige ondergrondse parkeerinfrastructuur takt hier onmiddellijk op aan.

De ontsluitingsweg doorheen het projectgebied wordt verkeersarm opgevat en begeleidt enkel het bezoekersparkeren naar de parkeerpocket in de rand van het binnengebied en tot de bestaande 5 woningen ter hoogte van de Frans De Mildreef.

Met deze nieuwe ontsluitingsweg blijft de optie open voor een knip ter hoogte van de Meierij aangezien de ontsluiting enkel voor hulpdiensten nodig is. De bereikbaarheid van de bestaande woningen blijft in elk scenario verzekerd.

Het bezoekersparkeren wordt op maaiveld georganiseerd in onmiddellijke nabijheid van de Hundelgemsesteenweg op lot 22, daar is richtinggevend plaats voor 8 a 10 autoplaatsen. Ter hoogte van de Frans De Mildreef komen daarbij enkele plaatsen voor kortparkeren of mindervaliden op openbaar domein.

Bewonersparkeren wordt maximaal geclusterd en ondergronds georganiseerd voor de hele verkaveling in 2 zones voor ondergrondse bebouwing. De inrit naar deze ondergrondse lagen staan indicatief aangeduid op het kavelplan in de onmiddellijke nabijheid van de Hundelgemsesteenweg.

AFVALOPHALING

Er worden op het nieuwe openbaar domein afvalstraatjes voorzien ter hoogte van de Frans De Mildreef en ter hoogte van de nieuwe doorsteek aan de Hundelgemsesteenweg.

ADRESSEN

De adressen worden voorzien langs:

- de interne ontsluitingsweg
- de nieuwe verbinding met de Hundelgemsesteenweg
- het verlengde van de Frans De Mildreef
- de Hundelgemsesteenweg en de Frans De Mildreef

ROOILIJNENPLAN

Het openbaar domein wordt gerealiseerd in functie van de bestaande en nieuwe wegenis, en wordt bijgevolg afgebakend door middel van rooilijnen.

Het rooilijnplan bevat een aantal af te schaffen rooilijnen, daar waar de bestaande openbare wegenis wordt verbreed, en daarnaast ook een aantal nieuwe rooilijnen in functie van de volledig nieuwe openbare wegen.

Voorziene rooilijnbreedtes van de nieuwe wegen:

- Verbinding met Hundelgemsesteenweg (11,5m breed)
- Interne ontsluitingsweg (tussen 9,5m en 17m breed)
- Verlengde Frans De Mildreef (12m breed met versmalling tot 8,5m)

Voorziene verbreding van de bestaande wegen:

- Verzetspad: de nieuwe rooilijn omvat de volledige breedte van de groenklimaatas en valt daar samen met de verplichte bouwlijn op de loten langs de waterkant op 10m van de huidige feitelijke rooilijn
- Grens B401 op 25m van de B401
- Frans De Mildreef verbreedt ca 2,7m ter hoogte van de nieuwe wegenis aan lot 1 en lot 2 zodat parkeerplaatsen kunnen ingericht worden
- Hundelgemsesteenweg verbreedt 2m ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg en van lot 7 en lot 15

OVERDRACHT NAAR OPENBAAR DOMEIN

Het openbaar domein uit de verkaveling wordt na de aanleg kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 februari 2026 tot 4 maart 2026.

Resultaat : 3 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:

(Her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein

Aansluiting op bestaand openbaar domein

Het project voorziet een rechtstreeks aansluiting voor fietsers op Verzetspad langs de Schelde die geselecteerd is als stadsregionale fietsverbinding in het Gentse fietsnetwerk. Frans De Mildreef is geselecteerd als primaire stedelijke fietsroute. Het RUP maakt ook nog de realisatie van een fietsbrug over de Schelde mogelijk aan het project zodat een directere link richting station Gent-Sint-Pieters kan gerealiseerd worden. Tot op heden is hiervoor nog geen concreet uitvoeringsproject lopende.

Het project draagt bij aan een verbetering van de mobiliteitsmogelijkheden van voetganger en fietser omdat het een sterk verbeterde stadsregionale fietsverbinding, een verkorte en verbeterde primaire fietsroute en extra lokale aansluitmogelijkheden op deze 2 fietsroutes realiseert. De voorziene paden zijn zowel in aanleg als in breedte fietsvriendelijk ingericht en benadrukken het autoluwe karakter van deze nieuwe gemengde ontwikkeling.

Hundelgemsesteenweg

Het merendeel van het autoverkeer zal de site bereiken en verlaten via Hundelgemsesteenweg. De aansluiting van de nieuwe wegenis op die steenweg is voorzien dichtbij waar de Hundelgemsesteenweg een bocht maakt onder het spoor. Hier is een maximale zichtbaarheid op aankomend verkeer cruciaal. Het project geeft hier gevolg aan door de grens van lot 7 en lot 15 achteruit te trekken t.o.v. de bestaande grens van openbaar en privaat domein.

De inrichting van het openbaar domein laat een verkeersveilige aansluiting met het bestaande openbare domein toe.

Frans De Mildreef

Ter hoogte van Frans de Mildreef wordt een nieuw kruispunt voorzien. Hier wordt een aansluiting gemaakt tussen enerzijds Frans De Mildreef en anderzijds een nieuwe centrale weg

evenwijdig met de Schelde ontworpen als een karrenspoor voor alle modi en dwars daarop een fiets- en wandelweg loodrecht op Schelde. Het project voorziet door het terugplooien van de grens van lot 8 voldoende onderlinge zichtbaarheid, ook waar het openbaar domein beperkt is qua breedte.

De Frans de Mildreef verbreedt met dit voorstel ook plaatselijk in functie van de aanleg van een aantal parkeerplaatsen voor bezoekers incl. mindervalideplaats als toevoeging aan de bezoekersparkeercluster dichterbij de Hundelgemsesteenweg. Dit komt tegemoet aan de bezorgdheden van de omwonenden naar parkeerdruk en kan specifiek voor de functies in deze zone een behoefte aanvullen.

Nieuw openbaar domein

Groenklimaatassen

Het nieuwe openbaar woongroen draagt bij aan de uitbouw van een robuuste groenstructuur langs de groenklimaatas. Het jaagpad wordt ingericht als een groenklimaatas met een rijloper van 4 meter breed in gewassen beton.

Op het grafisch plan van het RUP 'Groenas 4 Bovenschelde' is de breedte van de groenas aangeduid (10m). Ter hoogte van de zone SW2 wordt de breedte van de groenas gemeten vanaf de buitenrand van de dienstweg. Binnen dit project wordt bijgevolg een strook van 10m ten opzichte van de buitenrand dienstweg als groenas ingericht en kosteloos overgedragen naar het openbaar domein. Deze groenas wensen we als stad zo robuust mogelijk in te richten met grote bomen en onderbegroeiing, naast het fietspad aan deze zijde van de Schelde.

Fietsbereikbaarheid

Dit project is een schakel in het uitwerken van de groenklimaatas 4. Enerzijds als robuuste groenstructuur langs de Schelde, en anderzijds als doorlopend (kwalitatief) fietspad. Zowel de voorziene breedte van 4m als het gekozen materiaal is afgestemd op de hier verwachte fietsintensiteiten.

Deze ingrepen zijn positief en komen de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers van dit project en zijn ruime omgeving ten goede.

Het verbrede jaagpad langs de Schelde zorgt voor een sterk verbeterde stadsregionale fietsverbinding. Samen met de interne ontsluitingsweg en de 3 dwarsassen wordt hiermee ook een verkorte en verbeterde primaire fietsroute gerealiseerd en extra lokale aansluitmogelijkheden daarop. Het project zal op die manier dus bijdragen aan een verbetering van de mobiliteitsmogelijkheden van voetganger en fietser.

Op termijn zal de fietsontsluiting van dit gebied nog verder verbeteren. Op vandaag sluit dit pad nog aan op een te smalle doorsteek achter de bedrijven, bij ontwikkeling van deze zones zal ook daar de groen-klimaatas worden ingericht en aansluiten op de gelijklopende aanvraag van de Loskaai (OMV_2025121365).

Groen

Door de ontharding en vergroening van de site levert het project een bijdrage aan de realisatie van een klimaatrobuuste omgeving en aan de uitbouw van groenklimaatas 4.

In totaal wordt 4026m² aaneengeschaald publiek groen gerealiseerd, waarvan 3167m² voor de groenklimaatas, en 892m² in de centrale zone. Dit is meer dan verplicht volgens het RUP. De grote ontharding op deze site is positief voor de klimaatdoelstellingen, waterhuishouding en groenstructuur.

Voor de realisatie van het project moeten 7 hoogstammige bomen van beperkte omvang gerooïd worden die binnen de bouwzone vallen. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen in de toekomstige openbare groenzone.

Opmerkingen

Het gedetailleerde beplantingsplan (op sortimentsniveau) en het bijhorende beheerplan worden vóór het indienen van het technisch dossier afgestemd met de Groendienst. Er zijn enkele bemerkingen op het ingediende voorstel. De beplanting dient in het algemeen robuuster te worden uitgewerkt.

Zone groenklimaatas langs het fietspad: er is nog ruimte voor het toevoegen van enkele bijkomende bomen.

Zone aan het viaduct: hier is meer gelaagdheid in de beplanting wenselijk, onder meer door het toevoegen van een (overkijkbaar) heestermassief.

Dwarsassen

De dwarsassen kaderen in het optimaliseren van de verbinding voor voetgangers en fietsers naar de groenklimaatas als nieuwe fietsinfrastructuur en zijn noodzakelijk voor de brandweerontsluiting van het project.

De verharde rijwegbreedte blijft beperkt tot 4m en wordt aan beide zijden geflankeerd door een groenstrook met lage begroeiing en bomen. Bij de aansluiting met de Hundelgemsesteenweg wordt de weg plaatselijk iets breder waardoor de zichtbaarheid verbeterd en hulpdiensten de bocht naar de dwarsstraat kunnen nemen.

De dwarsassen zijn enkel voorzien voor beperkt gemotoriseerd verkeer in verbinding met de Hundelgemsesteenweg en de Frans De Mildreef, en niet richting groenklimaatas. Het einde van de dwarsstraten wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer met paaltjes.

De weg wordt daartoe ingericht als woonerf. Fietsers en voetgangers hebben hier voorrang. De verbinding zal positief zijn voor voetgangers en fietsers die de verbinding willen maken tussen Ledeberg centrum en de groenklimaatas.

Opmerkingen

De aansluiting van lot 14 op het toekomstige openbaar domein zal in het toekomstig ontwerp wel extra aandacht vragen gezien de breedte tussen de rijweg en de grens van lot 14 eerder beperkt is.

De groenvakken zijn volledig ingevuld met vaste planten. Dit leidt tot een zeer hoge beheerlast en is op langere termijn niet haalbaar. Een aangepast en duurzamer sortiment is noodzakelijk.

Interne ontsluitingsweg

Het voorgestelde karrespoor benadrukt het autoluwe karakter van deze weg. De omzoming ervan met ruime groene bermen maakt het geheel tot een ruime centrale groenzone in de kern van het projectgebied. In het binnengebied worden niet overkijkbare heestermassieven voorgesteld die zeer dicht bij woningen staan. Dit is omwille van de zichtbaarheid niet wenselijk. Hier worden overkijkbare heestermassieven aanbevolen.

Brandweer

De brandweerontsluiting loopt langs de interne ontsluitingsweg en de dwarsstraten.

Er is een keerbeweging mogelijk op de groenklimaatas, al is deze niet noodzakelijk voor het opstellen, zodat het fietsverkeer hierdoor niet langdurig gehinderd wordt en de groenklimaatas zijn robuuste karakter kan vervullen.

Water

De wadi's zijn technisch ontworpen. Waar voldoende ruimte is, worden ze landschappelijk uitgewerkt, waarbij gestreefd wordt naar een taludverhouding van 1/5 om een efficiënt machinaal beheer mogelijk te maken. Bij de gewijzigde plannen zijn de wadi's nu verbonden en allemaal iets dieper uitgegraven (weliswaar beperkt). Dit betekent dat nog meer waar mogelijk, de hellingsgraad dient afgezwakt te worden.

Het oppervlaktewater van de verharding wordt geïnfiltreerd in de publieke infiltratievoorzieningen in de groenklimaatas.

Er werd nog geen bemalingsaanvraag ingediend, maar er is wel al een bemalingsnota toegevoegd, die aantoont dat de bemalingsactiviteiten een lage impact zullen hebben op groenwaarden. Wel wordt terecht verwezen naar de aanwezige bomen in de tuin van Villa Bruxelman, waar watergifte zal geregeld moeten worden tijdens de bemalingsactiviteiten.

Logistiek verkeer

Laden en lossen dient zonder hinder op verkeerveiligheid, doorstroming van openbaar vervoer en belangrijke ontsluitingswegen en verbindingswegen te gebeuren. De nieuwe wegenis laat toe dat er vanaf deze wegen kan geladen en gelost worden zonder hinder te veroorzaken op de verkeersveiligheid en doorstroming van Hundelgemsesteenweg. Het legen van de ondergrondse containers kan door de inplanting bovendien ook zonder dat voetgangers en fietsers richting het jaagpad aan de Schelde gehinderd worden.

Gezien de hoogtebeperking van de tunnels naar het project is er aandacht nodig voor de aanrijroutes van groot verkeer. Dit zowel in werffase als exploitatiefase. Gezien de aard van de functies wordt echter verwacht dat dit in de exploitatiefase eerder beperkte impact zal hebben. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

ROOILIJNENPLAN

Het openbaar domein wordt gerealiseerd in functie van de bestaande en nieuwe wegenis, en wordt bijgevolg afgebakend door middel van rooilijnen.

Verbreiding van de bestaande wegen:

- Verzetspad : nieuwe rooilijn begrenst de groenklimaatas en is overal minstens 10m breed met centraal een verbrede knik
- Grens B401 : nieuwe rooilijn op 25m van de grens met het gewestdomein

Deze rooilijnen werden in het RUP Groenas 4 Bovenschelde als indicatieve bouwlijnen aangeduid voor de zone naast de B401 en de groenklimaatas en worden met de rooilijnen in deze aanvraag bekrachtigd.

De dwarsstraat langs de B401 wordt naast de verplichte 20m langs het viaduct verbreed met 5m: 2m in gewassen beton, aansluitend daarop 2m grindgazon en een strook van 1m tss het pad en de private eigendomsgrens. De rooilijn bakent hier de grens tussen deze straat en de groene voortuin af. Hiermee is de vereiste bouwvrije afstand gegarandeerd, en wordt de weg als

verbinding langs de B401 tussen Frans de Mildreef en Verzetspad afgebakend aan de zijde van de bebouwing.

- Frans de Mildreef

De verbreding van de Frans de Mildreef zorgt ervoor dat de Frans de Mildreef meer ruimte krijgt om de mobiliteit op te vangen tussen de interne ontsluitingsweg en de onderdoorgang onder de B401. Hier moet slechts beperkt verkeer opgevangen worden, aangezien de hoofdontsluiting naar de Hundelgemsesteenweg gericht is. Toch zijn langs de Frans de Mildreef nog een aantal bestaande woningen gelegen, waardoor deze straat zijn rol zal blijven hebben. De verbreding maakt het mogelijk om naast de weg ook een aantal parkeerplaatsen in het openbaar domein in te richten.

Ter hoogte van Lot 2 blijft de historische tuinmuur behouden, deze wordt de nieuwe grens met de rooilijn, iets breder dan de huidige rooilijn van de Frans de Mildreef.

- Hundelgemsesteenweg

Aan de Hundelgemsesteenweg wordt de bebouwing iets teruggetrokken en wordt het openbaar domein breder aangelegd. Hierdoor krijgen de voetgangers meer ruimte, en is er een ruimer zicht vanaf het nieuwe pad richting Hundelgemsesteenweg in beide richtingen. Hierdoor is er genoeg ruimte om de verschillende verkeersstromen op een veilige manier te combineren.

Aanleg en inrichting nieuwe wegen:

- Verbinding Hundelgemsesteenweg - Verzetspad
- Interne ontsluitingsweg
- Verlengde Frans De Mildreef

De dwarsstraten worden afgebakend door rooilijnen die helder en evenwijdig zijn:

- Verbinding Hundelgemsesteenweg – verzetspad: overal 11,5m breed
- Verlengde Frans De Mildreef: overal 12m breed, met uitzondering van de aansluiting op de Frans de Mildreef waar de breedte slechts 8,72m breed is. Op dit punt blijft de historische poort naar Hof Meierij behouden en geïntegreerd in het openbaar domein. De poort is een referentie naar de geschiedenis en een visuele versmalling van het openbaar domein, wat het karakter als zachte verbinding richting het fietspad langs de Schelde ondersteund.

De rooilijnen van de groenklimaatas en de interne ontsluitingsweg hebben een geknikte vorm, daarbij is rekening gehouden met een logische en overzichtelijke vorm van dit openbaar domein in functie van het gebruik als fietsroutes met aanpalend groen. Er is een goed evenwicht gezocht tussen de noodzakelijke breedte als verbindingsweg en de aanpalende groenzone die deze weg mee vorm geeft.

OVERDRACHT NAAR OPENBAAR DOMEIN

Het openbaar domein wordt door de aanvrager aangelegd en kosteloos overgedragen aan de Stad. Het geheel van de voorziene openbare wegen zorgt voor een kwalitatieve en veilige aanvulling op het gemeentelijk wegennet in deze omgeving en bijhorend openbaar groen.

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):

- ROOILIJNPLAN SCHELDEBOCHT LEDEBERG.pdf (deel van de beslissing)
- PLAN GRONDAFSTAND SCHELDEBOCHT LEDEBERG.pdf (deel van de beslissing)
- Verslag gem OA OMV_2025098349 - Omschrijving advies.pdf
- Advies De Vlaamse Waterweg - omv-2025098349 - Behandeling in eerste aanleg.pdf
- Algemene voorwaarden Wyre.pdf
- aquafin Dossier OMV_2025098349 - Verkavelen gronden of bijstelling extern advies omschrijving.pdf
- Brandweer JD 070366.008 Frans de Mildreef ZN, 9050 Gent.pdf
- farys advies 3 frans de mildreef 11 (23 loten) Gent-Ledeberg.pdf
- Fluvius Advies Frans De Mildreef aangepaste naam.pdf
- Fluxys TPW-OL-2026381801.pdf
- proximus Dossier OMV_2025098349 - Verkavelen gronden of bijstelling extern advies omschrijving.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

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 Frans De Mildreef 5, 5-17, 17, Hundelgemsesteenweg 160A, 160B, 164, 164A en 170 en kadastraal gekend als afdeling 20 sectie A nrs. 409N2, 409M2, 410Y, 410W, 418H, 418C, 437V, 438V, 441A2, 441C2, 442G8, 506D en 506C, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 5 februari 2026 onder ref. 5000121016 moeten strikt gevolgd worden.

De voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van Aquafin afgeleverd op 14 april 2026 onder ref. 260739 moeten strikt gevolgd worden.

De voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 16 februari 2026 onder ref. 25224930 moeten strikt gevolgd worden.

De voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 19 februari 2026 moeten strikt gevolgd worden.

De voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 20 mei 2026 onder ref. VK-26-138 – 3de advies moeten strikt gevolgd worden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- gelieve alle bovenstaande opmerkingen te verwerken in het aan te leveren technisch dossier na vergunning.
- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).
- Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.
- Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

De voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 15 april 2026 onder ref. 070366-008/JD/2026 moeten strikt gevolgd worden.

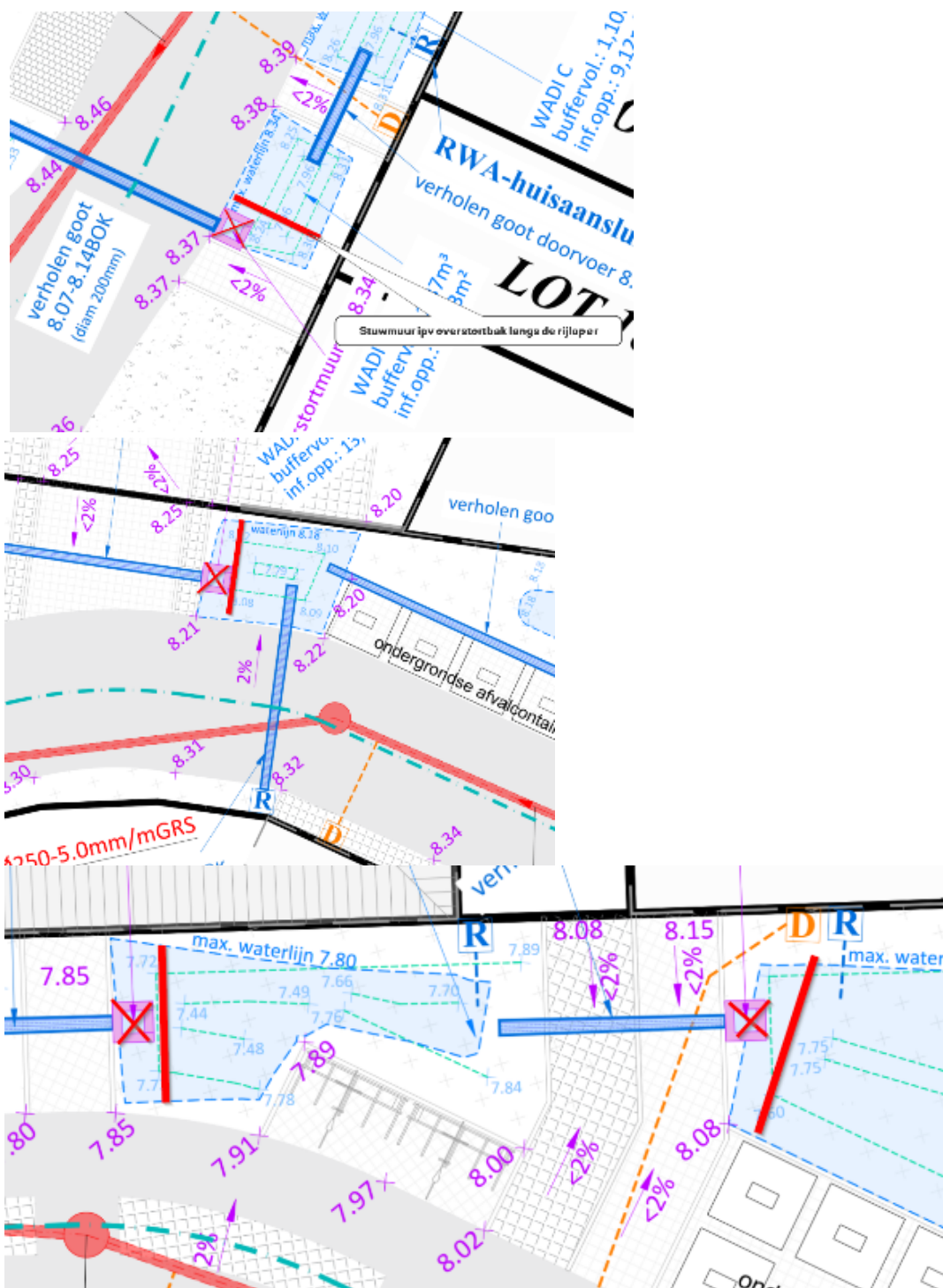
De voorwaarden uit het Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 18 mei 2026 onder ref. omv-2025098349 Behandeling in eerste aanleg-004 moeten strikt gevolgd worden.

Projectgebonden voorwaarden mbt de openbare wegenis:

Grondplannen:

- Het centrale pad heeft over een grote zone geen langshelling, dit dient aangepast te worden. Minimaal dient dit pad op ieder punt een langshelling te hebben van 2mm/m. Op de laagste punten dienen instoomvlakjes in kasseien richting de naastgelegen infiltratiekom toegevoegd te worden.
- Spievormig groen heeft weinig kansen om te groeien, zeker niet als deze binnen een functionele looplijn gelegen zijn. Bijgevolg is een bochtstraal toe te voegen aan de betonverharding tussen de tweesporenweg en het pad richting de schelde aan lot 8 met een straal van 4m. Ook de twee kleine vakjes in grindgazon voor de poort van lot 2 hebben weinig overlevingskansen en zijn mee te verharden in betonstraatstenen.
- Voor beide keerpunten voor Ivago zijn bij het technisch dossier simulaties met ofwel Vehicle Tracking of Autoturn toe te voegen aan het dossier. Deze keerbewegingen dienen volledig binnen de grenzen van de volwaardige verharding te verlopen. Grindgazon is niet geschikt voor veelvuldig gebruik met zware voertuigen.
- Het toegangspad tot het lot 21 voor nutsvoorzieningen is te beperken tot een pad in betonstraatsstenen van 1,5m breed (langsheen de rooilijn, aantakken op het toegangspad van lot 5). De overige verharding tussen de zone met de fietsenstalling en het pad van lot 5 is uit de vergunning te sluiten:

- Ten opzichte van de plannen die voor advies voorgelegd zijn op IKZ heraanleg wegen zijn er heel wat paden richting de private percelen toegevoegd. Het uitgangspunt is dat ieder lot 1 toegangspad van 1,5m breed krijgt. Voor meergezinswoningen met meerdere stijgpunten kan het aangewezen zijn om extra toegangspaden toe te staan. De niet strikt noodzakelijke paden (thv lot 2, 3, 15 en 20) zijn uit het plan te verwijderen en zullen bij de omgevingsvergunning van de gebouwen in detail beoordeeld worden.
- De stuwen in de infiltratiekommen zijn vorm te geven als een betonnen stuwmuurtje (12cm dik, dwars over de infiltratiekom en los te trekken van de verholde goot die schuin ingewerkt wordt in de oever van de infiltratiekom:



- Op de DWA-leiding dient thv de bestaande woningen in de Frans De Mildreef een extra tak aan de DWA-riolering voorzien te worden zodat lot 4 aangesloten kan worden. De

bestaande aansluitingen van de woningen worden hierbij overgekoppeld op de nieuwe DWA-leiding.

Gezien het onmogelijk is om deze riolering aan te leggen zonder dit deel rijweg mee te nemen dient hiervoor eveneens een ontwerp opgemaakt te worden. Voor de woningen wordt een kruisingszone van 5,5m breed voorzien met naastliggende parkeervakken afgewisseld met toegangspaden naar de woningen. De overige randstroken kunnen onthard worden.

- Huisaansluitingen dienen in één rechte lijn te verlopen, dit is niet het geval voor de DWA van lot 5.
- Kasseien dienen van het formaat 12x18cm te zijn ipv 9x15cm

Typedwarsprofielen:

- De opbouw van het pad in geveegd beton is niet correct aangeduid. De opbouw dient te bestaan uit een betonverharding van 20cm dik en 2 funderingslagen van respectievelijk 15 cm steenslag type I en 10 cm steenslag type II.
- De betonstraatstenen van de toegangspaden worden aangelegd in een halfsteensverband loodrecht op de looprichting, niet in blokverband.

Projectgebonden voorwaarden mbt het openbaar groen:

Bij de uitwerking van het technische dossier moeten een aantal zaken verder uitgewerkt worden.

De beplanting dient robuuster en onderhoudsarm te worden: toevoegen van bomen in de zone Groenklimateas langs het fietspad, een veel kleiner aandeel vaste planten voorzien, meer gelaagdheid in de zone aan het viaduct door toevoegen van heestermassief en in het binnengebied is een meer open inrichting met overkijkbare heestermassieven nodig.

Het gedetailleerde beplantingsplan (op sortimentsniveau) en het bijhorende beheerplan worden vóór het indienen van het technisch dossier afgestemd met de Groendienst.

De wadi's worden (waar ruimte is) landschappelijker uitgewerkt met oog op een efficiënt machinaal beheer (streven naar 1/5 taludverhouding).

De infiltratievoorzieningen in de zone voor groenklimateas zijn enkel mogelijk in functie van afwatering van de openbare wegen. De aansluiting van lot 3 hierop is bijgevolg niet toegestaan.

Bij uitvoering van bemalingsactiviteiten, dient voor de aanwezige bomen in de tuin van de beschermde Villa Bruzelman, een waterteststrategie uitgewerkt te worden door een boomdeskundige.

Er moet gezocht worden naar de geschikte plaats voor een speelaanleiding bijvoorbeeld in de groenstrook langs het viaduct waar voldoende ruimte is voor prikkels.

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 Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

Je voert de 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-builtplannen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

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

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

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

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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

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

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

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

Artikel 4:

Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de aanvraag nr. OMV_2025098349 voor gronden aan Frans De Mildreef 5, 5-17, 17, Hundelgemsesteenweg 160A, 160B, 164, 164A en 170 voor vergunning in aanmerking komt.

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

 Elektronisch ondertekend op
24/06/2026 13:46:18 (GMT+02:00) door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2026_GR_00574 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2025098349 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 23 loten waarvan 20 loten hoofdzakelijk bestemd voor woningbouw, 3 loten voor technische bestemming, de aanleg van nieuwe gemeentewegen na het slopen en bouwrijp maken van het terrein - met openbaar onderzoek - Frans De Mildreef en Hundelgemsesteenweg, 9050 Gent

Provincie : Oost-Vlaanderen

Arrondissement : Gent

gent:

Gent - 20ste afd. / Leideberg - sectie A - deel nrs. 409M2, 409N2, 410W, 410Y, 418C, 418H, 437V, 438V, 441A2, 441C2, 442G8 en 506C

ROOIILINPLAN PROJECT SCHELDEBOCHT LEDEBERG

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Gent in zitting van:
in opdracht,

De Secretaris

De Burgemeester

* schrapen voor niet van toepassing is

Op 9 december 2025 ben ik ondergetekende, Wies Vanden Bergh, Landmeter-expert, bediëld door de Rechtsbank van Eerste Aanleg te Oudenaarde, overgegaan tot het opmaken rooiilijnplan van een project 'Scheldebocht Leideberg' gelegen langs de Hundelgemsesteenweg-Frans De Mildreef te 9050 Gent, kadastraal gekend of voorheen gekend als **Gent - 20ste afd. / Leideberg - sectie A - deel nrs. 409M2, 409N2, 410W, 410Y, 418C, 418H, 437V, 438V, 441A2, 441C2, 442G8 en 506C**.

De grenzen zijn bepaald aan de hand van de Atlas der Buurtweden, kadastrale schetsen, plaatselijke topografische toestand en wettelijke vermoedens.

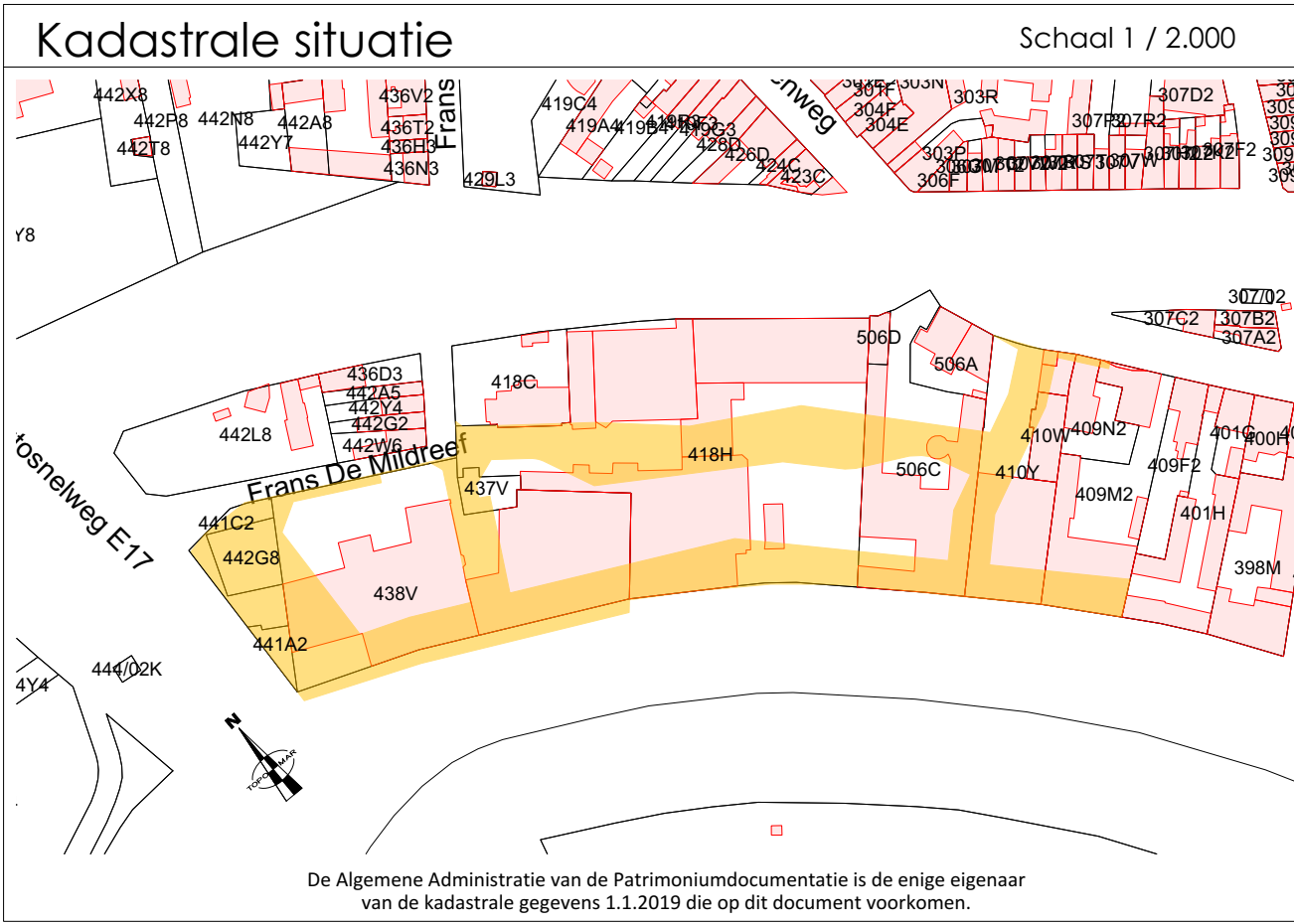
Oppervlakte, plaats en afstand van de grenslijnen zijn aangeduid op bijhorend plan.

Opgemaakt in eer en geweten ten kantore van de Landmeter-expert.

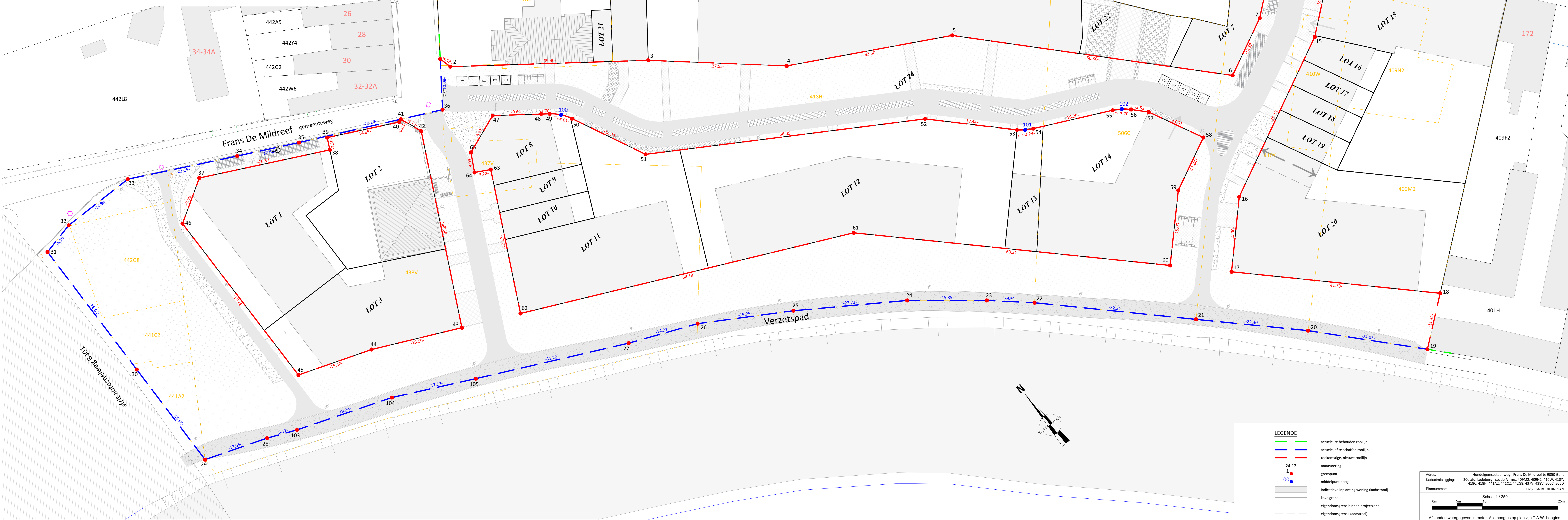
LANDMETERBUREAU
TOPOMAR
Ledenweg 77A 9000 Izegem tel: 09 25 28 84 44
info@topomar.be

Wies Vanden Bergh
Landmeter-expert - LAN 232084W

Coördinatentabel - Lambert T2											
Nr	X	Y	Nr	X	Y	Nr	X	Y	Nr	X	Y
1	105987.90	191478.08	25	106009.94	191384.87	49	105997.66	191455.79			
2	105988.48	191475.62	26	105991.83	191468.89	50	106000.86	191462.21			
3	106019.56	191451.42	27	105980.59	191410.69	51	106007.20	191437.38			
4	106040.01	191414.96	28	105913.22	191402.18	52	106004.46	191407.25			
5	106069.22	191416.55	29	105901.01	191426.78	53	106067.12	191393.85			
6	106107.03	191374.75	30	105902.00	191469.25	54	106066.78	191392.00			
7	106118.44	191380.06	31	105903.29	191458.56	55	106068.24	191384.70			
8	106129.16	191388.43	32	105908.91	191499.93	56	106087.17	191382.47			
9	106126.09	191396.24	33	105934.80	191499.49	57	106088.54	191379.85			
10	106134.83	191383.37	34	105944.48	191489.11	58	106094.67	191368.99			
11	106141.33	191376.32	35	105955.68	191483.29	59	106084.11	191364.09			
12	106147.51	191368.17	36	105981.81	191470.05	60	106071.33	191353.66			
13	106145.93	191366.94	37	105935.92	191480.56	61	106079.05	191398.92			
14	106136.23	191379.37	38	105959.46	191478.25	62	105987.84	191428.98			
15	106124.49	191370.19	39	105960.92	191480.46	63	105981.58	191454.76			
16	106092.63	191355.37	40	105971.60	191473.67	64	105978.73	191456.38			
17	106081.91	191344.88	41	105974.19	191473.93	65	105980.72	191459.90			
18	106111.09	191331.05	42	105975.82	191469.47	100	105999.30	191454.17			
19	106102.02	191308.12	43	105957.06	191434.27	101	106088.39	191392.84			
20	106086.14	191315.15	44	105940.46	191442.82	102	106068.81	191388.72			
21	106070.43	191342.12	45	105928.04	191447.84	103	105918.84	191439.63			
22	106047.84	191336.22	46	105937.95	191485.72	104	105937.47	191432.30			
23	106040.83	191371.64	47	105988.73	191462.78	105	105952.71	191424.71			
24	106028.64	191381.77	48	105996.32	191456.84						



INNEMINGSTABEL						
Gent - 20ste afd. / Leideberg - sectie A						
perceelnr.	eigenaar	adres	aard perceel	totale oppervlakte	oppervlakte inneming	
401H	CHRISTA Cornelis BERNADETTE DE VOS JOHAN CORNELIS GEERTRUI CORNELIS	Heerenhoutsesteenweg 1 - 2560 Nijlen Hundelgemsesteenweg 172 - 9000 Gent Hundelgemsesteenweg 172 - 9000 Gent Humbelstraat 66 - 1860 Melle	BE 1/6 VE 1/2 VG 1/2 BE 1/6 BE 1/6	garage	10a 47,14ca	-
409M2	URBANLAND BV	Brabantdijk 37 9000 Gent	VE 1/1	toonzaal	15a 53,76ca	2a 68,82ca
409N2			VE 1/1	huis	4a 68,17ca	15,81ca
410W	DEWALLE PATRIMONIUM	Leemstraat 24 9820 Mellebeke	VE 1/1	handelshuis	2a 40,45ca	29,39ca
410Y			VE 1/1	handelshuis	15a 25,17ca	8a 62,89ca
418C			VE 1/1	huis	9a 08,78ca	14,28ca
418H	MIX BRUXELMAN	Moortstraat 27/2 9850 Denze	VE 1/1	zagerij	68a 71,50ca	25a 73,15ca
437V			VE 1/1	bougrond	2a 86,33ca	83,99ca
438V			VE 1/1	magazijn	51a 00,23ca	23a 25,82ca
441A2	HASPIE BV	Kortrijksesteenweg 1190 9051 Gent	VE 1/1	woestegrond	1a 12,83ca	1a 12,83ca
441C2			VE 1/1	woestegrond	3a 20,72ca	3a 20,72ca
442G8			VE 1/1	bougrond	3a 63,94ca	3a 63,94ca
506C	GHEENT PROMOTIONS	Croispre Links 323 9000 Gent	VE 1/1	nijverheidsgebouw	22a 84,81ca	8a 70,51ca



LEGENDE

- actuele, te behouden rooilijn
- actuele, af te schaffen rooilijn
- toekomstige, nieuwe rooilijn
- maatschappij
- grenspunt
- midelpunt boog
- indicatieve implanting woning (kadastraal)
- kavelgrens
- eigendomsgrens binnen projectzone
- eigendomsgrens (kadastraal)

Adres: Hundelgemsesteenweg - Frans De Mildreef te 9050 Gent
Kadastrale ligging: 20ste afd. Leideberg - sectie A - nrs. 409M2, 409N2, 410W, 410Y, 418C, 418H, 441A2, 441C2, 442G8, 437V, 438V, 506C, 506D
Plannummer: 025.164.ROOIILINPLAN

Schaal 1 / 250

0m 5m 10m 25m

Afstanden weergegeven in meter. Alle hoogtes op plan zijn T.A.W.-hoogtes.



Coördinaten tabel - Lambert 72					
Nr	X	Y	Nr	X	Y
1	105987.90	191478.08	24	106028.64	191381.77
2	105988.48	191475.62	25	106029.34	191394.67
3	106019.56	191451.42	26	105993.63	191404.89
4	106040.01	191442.96	27	105991.17	191402.08
5	106069.22	191416.55	28	105994.41	191429.75
6	106107.03	191374.75	29	105900.85	191443.32
7	106118.44	191380.06	30	105902.30	191465.25
8	106125.16	191388.41	31	105903.29	191498.56
9	106126.09	191396.24	32	105909.91	191495.93
10	106134.85	191383.37	33	105934.80	191499.49
11	106141.33	191376.32	34	105944.48	191489.11
12	106147.51	191368.17	35	105955.68	191483.29
13	106145.90	191366.94	36	105981.31	191470.05
14	106136.23	191379.37	37	105935.92	191490.56
15	106124.49	191370.19	38	105959.46	191478.25
16	106092.63	191355.37	39	105960.62	191480.46
17	106081.91	191344.88	40	105973.60	191473.67
18	106111.09	191335.05	41	105974.19	191473.91
19	106102.02	191368.12	42	105975.82	191469.47
20	106086.14	191326.15	43	105857.06	191434.27
21	106070.48	191342.12	44	105840.06	191442.42
22	106047.84	191365.22	45	105926.04	191447.84
23	106040.83	191371.64	46	105927.55	191485.72
47	105988.73	191462.78	48	105996.12	191454.84
49	105997.66	191455.79	50	106000.49	191452.21
51	106007.40	191457.38	52	106054.46	191407.25
53	106067.12	191393.85	54	106069.78	191392.00
55	106084.24	191384.70	56	106087.07	191382.47
57	106094.67	191368.99	58	106094.67	191368.99
59	106084.11	191364.09	60	106073.32	191353.66
61	106029.05	191398.92	62	105967.44	191424.98
63	105981.58	191454.76	64	105976.73	191456.38
65	105986.12	191459.90	66	105999.30	191454.17
67	106068.38	191393.84	68	106085.81	191383.72

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025098349

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_ROOIEN_L_B_LEGENDE BESTAANDE TOESTAND.pdf	FdgDj1Ns6vrHwzh4y1NOlg==
BA_ROOIEN_L_N_LEGENDE ONTWORPEN TOESTAND.pdf	amqiyePmdnKyBCtJLybwUg==
BA_ROOIEN_P_B_BESTAANDE TOESTAND.pdf	Y6eEI2mhykDsxjm4XC/yrg==
BA_ROOIEN_P_N_ONTWORPEN TOESTAND.pdf	j3/60kSOqawxGYZZR8T8RQ==
BA_SLOOP_L_B_LEGENDE BESTAANDE TOESTAND.pdf	gTPJst+XcDxfYzD0WEMHXw==
BA_SLOOP_L_N_LEGENDE ONTWORPEN TOESTAND.pdf	F7gqwpXlceP1QiH3we1yQ==
BA_SLOOP_P_B_BESTAANDE TOESTAND.pdf	taXkguXLN7rFEJVL+ypR5w==
BA_SLOOP_P_N_ONTWORPEN TOESTAND.pdf	5zk3v3JjIEbiCxbbJ7aBw==
BA_WEGENIS_L_B_LEGENDE BESTAANDE TOESTAND.pdf	IHO+1WOXAPde7Jolt2hz8w==
BA_WEGENIS_L_N_LEGENDE BEPLANTINGSPLAN.pdf	wpavrreykLD0P1ZiQUGLEw==
BA_WEGENIS_L_N_LEGENDE BEPLANTINGSPLAN.pdf	wpavrreykLD0P1ZiQUGLEw==
BA_WEGENIS_L_N_LEGENDE INFRA - PIV6.pdf	r8krRkU5dy5g0T21iGFifQ==
BA_WEGENIS_L_N_LEGENDE RIOLERING - PIV6.pdf	VKWwM5zAZT0/MI36FkUYfA==
BA_WEGENIS_L_N_LEGENDE RIOLERING.pdf	vzGt8+9NsiYEdjjBCmM+AA==

BA_WEGENIS_P_B_BESTAANDE TOESTAND.pdf	y7aGTfP9E+8BA4BPfEWXVQ==
BA_WEGENIS_P_N_BEPLANTING.pdf	jdXmSH4aT5qCfhD/0eu6tg==
BA_WEGENIS_P_N_BEPLANTING.pdf	jdXmSH4aT5qCfhD/0eu6tg==
BA_WEGENIS_P_N_HEMELWATERPLAN - PIV6.pdf	6hV0gl30XgCHwcr4z6q6ng==
BA_WEGENIS_P_N_PLAN INFRA - PIV6.pdf	Gh9GFjRqL6Db2l1KXMjIjw==
BA_WEGENIS_P_N_RIOLERINGSPLAN - PIV6.pdf	Y70ehYYBJCeJg91VW3VdKg==
BA_WEGENIS_PRL_BN LENGTEPROFIEL 1 - PIV6.pdf	gyWhue0vIOi5MRr5qASisw==
BA_WEGENIS_PRL_BN LENGTEPROFIEL 2.pdf	oL6XwLHFJq2p9yyYWmkHrQ==
BA_WEGENIS_PRL_BN LENGTEPROFIEL 3 - PIV6.pdf	/Z5kFvUr9SFrBkCE44JYQ==
PLAN GRONDAFSTAND SCHELDEBOCHT LEDEBERG.pdf	hZxFB8eDEGAX6UmdfwPXtg==
VA_L_B_LEGENDE BESTAANDE TOESTAND.pdf	y5CPqsGuxbRcOkY491cVog==
VA_L_N_LEGENDE KAVELPLAN.pdf	K22kFfVDmqvNs7I+WCrDgw==
VA_PRL_BN LENGTEPROFIEL 1.pdf	gDI+JM9jVT/y5sPVCS6mVA==
VA_PRL_BN LENGTEPROFIEL 2.pdf	kST+JOxb7+P4WDYnA+Wssw==
VA_VP_B_BESTAANDE TOESTAND.pdf	Nkn+Y3cOMHuAoGgc8OBQWg==
VA_VP_N_KAVELPLAN - PIV6.pdf	MHUZDmHo/otoITGksQDsiw==