



---

**2026\_CBS\_05847 OMV\_2025139273 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 5 loten (onder meer voor sociale huisvesting en grootschalige studentenhuisvesting), het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van openbaar domein - met openbaar onderzoek - Martelaarslaan en Verenigde-Natieslaan, 9000 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?**

BESIX Real Estate Development NV met als contactadres Gemeenschappenlaan 100, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe heeft een aanvraag (OMV\_2025139273) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 december 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 5 loten (onder meer voor sociale huisvesting en grootschalige studentenhuisvesting), het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van openbaar domein
- Adres: Martelaarslaan en Verenigde-Natieslaan 1, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 948Y, 949G7 en 949R7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 februari 2026. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 juni 2026:

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***1.1. Securex-site fase 2***

##### ***Situering***

Huidige aanvraag betreft de tweede fase van de invulling van de Securex-site, gelegen tussen de Martelaarslaan en de Verenigde-Natieslaan. De tweede fase omvat het noordelijke deel van de site, grenzend aan de Martelaarslaan. Het zuidelijke deel, langs de Verenigde-Natieslaan, is reeds bebouwd met het nieuwe Securex-kantoorgebouw (2017/10166 Dig, zie punt 2 HISTORIEK).

Het terrein is langs de noordelijke en oostelijke zijde omgeven door de private tuinen van de aanpalende gesloten bebouwing met adres aan de Martelaarslaan. Direct palend aan het project bevindt zich een middelhoge meergezinswoning (6 bouwlagen, Martelaarslaan 447-465). De overige bebouwing zijn allen eind 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuwse burgerhuizen (2 en 3 hoge bouwlagen, plus een hellend dak). Het merendeel van deze panden zijn eengezinswoningen.

Tegenaan de westelijke zijde staan enkele garageboxen en berguimtes (1 bouwlaag hoog met plat dak) horende bij de sociale meergezinswoningen langs de Charles Andrieslaan (8 bouwlagen).

In het zuidoosten grenst het project aan de parking van Delhaize Watersport.

In het zuidwesten bevindt zich het kantoorgebouw van Securex (cfr. supra, 7 bouwlagen). De buitenzijde van de ondergrondse parking en het bijhorende BEO-veld van Securex, vormt de grens van het projectgebied.

De omgeving ten zuiden wordt in belangrijke mate gekenmerkt door de aanwezigheid van de Watersportbaan met grootschalige en open bebouwing, waaronder ook het Securex-kantoorgebouw.

##### ***Bestaande toestand***

Het projectgebied is ca. 6.500m<sup>2</sup> groot en in bestaande toestand braakliggend. Een groot deel is evenwel verhard (2.385m<sup>2</sup>) en werd tot eind 2025 gebruikt als parkeerterrein door Securex. De overige oppervlakte bestaat uit groenzones met gras, bomen en struiken.

Het projectgebied ontsluit op twee punten via de Martelaarslaan.

In het noordwesten is dat via de Martelaarslaan (R40, Gentse Binnenring), ter hoogte van de kruising met de Charles Andrieslaan en Rozemarijnstraat. De Martelaarslaan is hier een gewestweg, met een dubbele tweevaksbaan en een groene middenberm. Op ca. 200m afstand bevindt zich hier ook een tramhalte.

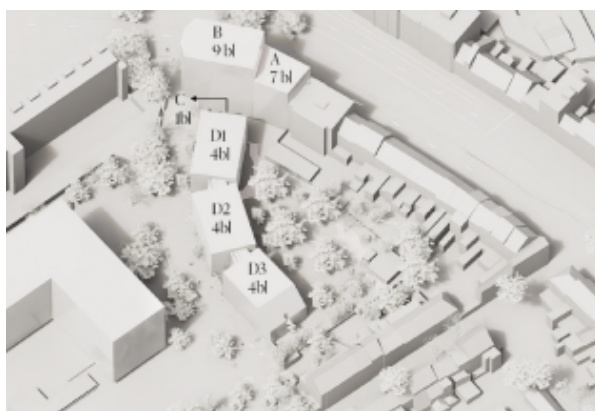
In het zuidoosten takt de site ook aan op een doodlopende zijstraat van de Martelaarslaan. Dit deel van de Martelaarslaan is een doodlopende gemeenteweg. De weg heeft van gevel tot gevel een breedte van ca. 10m, heeft kasseien en bevat beide zijden een verhoogd voetpad.

### ***De aanvraag***

Het dossier omvat zowel een verkavelingsaanvraag (zie punt 1.3) als de vraag naar verscheidene stedenbouwkundige handelingen i.f.v. het bouwrijp maken van het terrein (zie punt 1.4): (a) de aanleg van een vergroende trage verbinding, (b) het rooien van bomen en (c) het uitbreken van verharding en wijzigen van het reliëf.

### ***1.2. Programma en stedenbouwkundige figuur***

De verkaveling voorziet de lotenstructuur en bijhorende voorschriften in functie van de realisatie van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (verder: grootschalige studentenhuisvesting), sociale huisvesting, een distributiecabine voor Fluvius, en een publieke trage weg.



De stedenbouwkundige figuur van het verkavelingsplan vervolledigt de straatwand langsheen de Martelaarslaan met het gebouw A voor sociale huisvesting. Het aanpalend kopgebouw B van de grootschalige studentenhuisvesting maakt de omslag, om zo via gebouw C, D1, D2 en D3 het bouwblok af te werken richting de gemeentelijke zijtak van de Martelaarslaan. Tussen het bestaande Securex-gebouw en de gebouwen van de grootschalige studentenhuisvesting (B t.e.m. D3) komt een nieuwe trage weg. Achteraan de gebouwen, centraal in het nieuwe bouwblok, wordt een tuinzone gerealiseerd van meer dan 2.000m<sup>2</sup>.

### ***1.3. Verkavelingsaanvraag***

Huidige verkavelingsaanvraag vertaalt het programma en de stedenbouwkundige lay-out in 5 loten, verschillende bouwzones en stedenbouwkundige voorschriften. Het ontwerp van de gebouwen en bijhorende private tuinen zal in een volgende fase verder worden uitgewerkt en vervolgens onderwerp uitmaken van een omgevingsvergunningsaanvraag.

### ***Lot 1: sociale huisvesting***

#### Functie

Lot 1 is bestemd voor sociale huisvesting, met bijhorende voorzieningen (bvb. een fietsenberging en afvallokaal).

Er kunnen 13 wooneenheden gerealiseerd worden.

#### Gebouwen

De bouwzone is 13m diep tegenaan het buurperceel Martelaarslaan 447-465. Het te realiseren GEBOUW A (middelhoogbouw) heeft 7 bovengrondse bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 25m (gemeten boven het dorpelpeil gebouw A, 50cm boven het rooilijnpeil), plus een eventueel technisch verdiep.

Er wordt uitgegaan van een uitvoering met platte daken. De bouwzone kan tevens voor 2/3 onderkelderd worden. De fietsenberging en afvalberging moeten in het gebouw opgenomen worden, deze kunnen niet in de tuin.

De voorgevel van het gebouw moet voor minstens 80% gerealiseerd worden tegenaan de rooilijn.

#### Tuin

De achtertuin wordt vergroend en kan ook infiltratie- en buffervoorzieningen omvatten voor hemelwater. De verhardingsgraad wordt beperkt tot 25%.

#### Afsluiting

Het perceel kan omheind worden met metalen palen met netdraad (al dan niet aangevuld met hagen) of louter uit een haag, beide maximum 2m hoog. Op de grenslijn 5-6 met lot 2 kan om akoestische redenen een geluidswerende muur voorzien worden met een maximale hoogte van 6,50m.

### ***Lot 2: grootschalige studentenhuisvesting***

#### Functie

Lot 2 is bestemd voor een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (cfr. de definitie in het Algemeen Bouwreglement), met bijhorende voorzieningen (bvb. een fietsenberging, afvallokaal, klantencabine voor elektriciteit).

Er kunnen 235 studentenkamers en 1 conciërgewoning gerealiseerd worden.

#### Gebouwen

De voorschriften voorzien de mogelijkheid om 5 gebouwen te voorzien. Er wordt uitgegaan van een uitvoering met platte daken. De fietsenbergingen en afvalbergingen moeten in de gebouwen opgenomen worden, deze kunnen niet in de tuin.

De voorgevels van de gebouwen moeten voor minstens 80% gerealiseerd worden tegenaan de rooilijn.

GEBOUW B betreft het kopgebouw van het project en komt in de hoek van de Martelaarslaan met de nieuwe trage weg. De voorgevel van het gebouw volgt de nieuwe rooilijn. In gebouw B wordt één parkeerplaats voorzien voor laden en lossen.

De bouwzone is langsheen de trage weg 15m diep en sluit in bouwdiepte ook aan op de bouwzone van lot 1. Het gebouw heeft 9 bouwlagen, plus eventueel technisch verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt respectievelijk maximaal 30,50m en 32,75m (gemeten boven het dorpelpeil gebouw B, 50cm boven het rooilijnpeil). Vanaf de tweede verdieping kan een overbouw boven de trage weg voorzien worden, de overbouw is maximum 4m breed en heeft een minimale vrije hoogte van 5m.

GEBOUW C sluit aan op gebouw B en vormt de overgang naar de gebouwen D.  
Het gebouw is 1 bouwlaag hoog met een kroonlijsthoogte van maximaal 5,10m.

GEBOUWEN D1+D2+D3 sluiten aan op gebouw C, en strekken zich uit langsheen de nieuwe trage weg over een lengte van ca. 90m. De 3 gebouwen zijn afzonderlijke gebouwen (met telkens een lengte van ca. 24m), maar kunnen met elkaar in verbinding staan d.m.v. evacuatiezones.

Gebouw D1 vangt aan op een afstand van ca. 30m t.a.v. de Martelaarslaan. Het verste gebouw D3 houdt een afstand van minimaal 8m t.a.v. de achterste perceelsgrenzen ten westen van de zijtak van de Martelaarslaan.

De bouwzones zijn 15,50m diep. De gebouwen hebben 4 bouwlagen, plus een eventueel technisch verdiep. De kroonlijsthoogte bedraagt respectievelijk maximaal 14,80m en 17,30m. T.a.v. achterste perceelsgrenzen ten westen van de zijtak van de Martelaarslaan zal gebouw D3 in hoogte afbouwen cfr. de 45°-regel, te starten vanaf de perceelsgrens.

Op lot 2 wordt tevens een onderkeldering toegestaan. Dat kan zowel onder de bouwzones als onder de voortuinstrook t.h.v. gebouw C, en in een strook van ca. 4,50m diep achter de gebouwen C en D. De onderkeldering kan echter slechts 1/4 van deze ondergrondse zone innemen.

#### Tuin

De achtertuin wordt vergroend en kan ook infiltratie- en buffervoorzieningen omvatten voor hemelwater. Een deel van de zone kan tevens gebruikt worden als privaat kruiwagenpad naar omliggende woningen. De verhardingsgraad wordt beperkt tot 25%.

Voor de voortuin t.h.v. gebouw C zijn geen voorschriften opgenomen.

#### Afsluiting

Het perceel kan omheind worden met metalen palen met netdraad (al dan niet aangevuld met hagen) of louter uit een haag, beide maximum 2m hoog. Op de grenslijn 5-6 met lot 1 kan om akoestische redenen een geluidswerende muur voorzien worden met een maximale hoogte van 6,50m.

#### Evacuatietrappen

Boven gebouw C kan een evacuatietrap gesitueerd worden die dient voor de evacuatie van gebouw D1 en loopt van maaiveldhoogte tot het dak van gebouw D1.

In de zijdelingse bouwvrije strook langs de zuidoostelijke zijde van het gebouwenblok D3 kan een evacuatietrap voor gebouw D3 opgebouwd worden, aansluitend op het gebouw.

#### ***Lot 3 en 4: openbaar domein***

Loten 3 en 4 zijn bestemd om overgedragen te worden naar het openbaar domein, in functie van de realisatie van de trage weg (zie punt 1.4.a).

#### ***Lot 5: distributiecabine Fluvius***

Lot 5, tegenaan de Martelaarslaan, is bestemd voor een distributiecabine van Fluvius. Op de verdiepingen boven de cabine bevindt zich het vervolg van gebouw B op lot 2.

## ***Materiaalgebruik***

Er wordt uitgegaan van minerale materialen in lichte tinten.

## ***Mobiliteit***

De aanvraag voorziet geen autostaanplaatsen, m.u.v. 1 plaats voor laden en lossen op lot 2. De aanvraag voorziet zowel op lot 1 (sociale huisvesting) als lot 2 (grootschalige studentenhuysvesting) één of meerdere gemeenschappelijk fietsenbergingen.

## ***Afval***

Binnen het project wordt geen ondergronds collectief afvalstelsel voorzien. Het afval zal verzameld worden in containers. De aanvraag voorziet zowel op lot 1 (sociale huisvesting) als lot 2 (grootschalige studentenhuysvesting) in een gemeenschappelijk afvallokaal.

### ***1.4. Aanvraag stedenbouwkundige handelingen i.f.v. het bouwrijp maken van het terrein***

#### ***a. De aanleg van een vergroende trage doorsteek***

##### Ontwerp

De aanvraag bevat een zone voor nieuw openbaar domein met een oppervlakte van 2.164m<sup>2</sup>. Dit nieuw openbaar domein omvat een vergroende trage verbinding tussen de Martelaarslaan/R40 en de doodlopende zijtak van de Martelaarslaan. De trage weg doet tevens dienst als brandweg. Drie paaltjes aan beide uiteinden verhinderen het parkeren of het oprijden door onbevoegden.

Het openbaar domein heeft over de volledige lengte van ca. 150m een minimale breedte van 8m, op de meest brede punten is dat ca. 25m.

Met uitzondering van de eerste 30m aan de Martelaarslaan/R40 is de weg zelf 4m breed, uitgevoerd als een combinatie van een strook geborsteld beton (285cm) en een strook grindgazon (115cm). De eerste 30m is de rijweg 5m breed en nagenoeg volledig in geborsteld beton. De totale oppervlakte van deze nieuwe verharding bedraagt 752m<sup>2</sup>.

Binnen het toekomstige openbaar domein worden, aansluitend op de bestaande en te behouden bomen, bijkomende bomen en gevarieerde beplanting voorzien i.f.v. de realisatie van een vergroening van de doorsteek. In totaal worden 17 meerstammige en 12 hoogstammige bomen aangeplant, waaronder een aantal toekomstbomen.

Het openbaar domein watert af in westelijke richting, waar het grindgazon en een aansluitende verlaagde en beplante zone instaan voor de buffering, infiltratie en opname van hemelwater. De afwatering op de private delen wordt zo ontworpen dat er geen afstroming van hemelwater van de private loten naar het openbaar domein plaatsvindt. Er wordt daarom geen RWA-stelsel in het nieuwe openbaar domein voorzien.

Voor de afvoer van afvalwater zullen de gebouwen A en B worden aangesloten op de bestaande riolering langs de Martelaarslaan. FARYS zal nagaan of de bestaande riolering voldoende ver is doorgetrokken. Indien dit niet het geval blijkt te zijn, wordt een uitbreiding van het rioleringsstelsel voorzien.

Voor de overige gebouwen wordt een nieuw DWA-stelsel aangelegd, deels binnen het nieuwe openbaar domein. De riolering wordt zodanig gedimensioneerd en op diepte aangelegd dat aansluiting van de verschillende gebouwen mogelijk is via twee huisaansluitputten.

#### Rooilijnen en grondoverdracht

In functie van de nieuwe trage verbinding tussen de Martelaarslaan/R40 en de zijtak van de Martelaarslaan, moeten gemeentelijke rooilijnen vastgelegd worden (zie rooilijnplan). Voor meer detail wordt hiervoor verwezen naar de gemeenteraadsbeslissing (zie ook PUNT 8). Alle gronden tussen deze rooilijn worden kosteloos overgedragen aan de Stad.

#### ***b. Het rooien van bomen***

De aanvraag bevat een bomeninventarisatie en kwaliteitscontrole. Verschillende bomen op de site kunnen behouden blijven: in het bijzonder zaailingen van Esdoorn en Italiaanse populier. In functie van de aanleg van een nieuwe trage weg (zie punt a) worden 9 bomen gerooid. Op het privaat domein, ter hoogte van de toekomstige sociale huisvesting, wordt 1 exemplaar uit een rij van Italiaanse populieren gerooid in functie van de voorbereiding van het terrein op de bouw.

#### ***c. Het uitbreken van verharding en wijzigen van het reliëf***

In functie van het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van het openbaar domein wordt de bestaande verharding integraal uitgedaasd: asfaltverharding en grindgazon, met een totale oppervlakte van 2.350m<sup>2</sup>. Het terrein wordt ook genivelleerd: er wordt een landschappelijk herstel uitgevoerd in de centrale zone van de site, waar zich momenteel een grondophoping bevindt. In totaal wordt een afgraafvolume van 311m<sup>3</sup> (inclusief verhardingen) en een aanvulvolume van 378m<sup>3</sup> voorzien.

## **2. HISTORIEK**

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

- Op 01 maart 2012 werd een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een sociaal secretariaat. (13566/E/1).
- Op 28 november 2013 werd een vergunning afgeleverd voor het veranderen (door uitbreiding) van een kantoorgebouw voor een verzekeringskas (nieuwbouw met ondergrondse parking en slopen van een bestaand kantoor en bijgebouwen). (13566/E/2).
- Op 27 februari 2014 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kantoorgebouw met ondergrondse parking en slopen van een bestaand kantoor en bijgebouwen. (2013/550)
- Op 25 januari 2018 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van de bestaande kantoorgebouwen en het bouwen van een kantoorgebouw met ondergrondse parking. (2017/10166 Dig)
- Op 14 juni 2018 werd een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een kantoorgebouw (OMV\_2018003902)
- Op 19 juli 2018 werd een aktenaam afgeleverd voor nieuwbouw securex (OMV\_2018080199).

- Op 30 augustus 2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een tijdelijke bronbemaling en bijkomend werfinfrastructuur voor het opzetten van een kantoorgebouw (OMV\_2018054938).
- Op 23 april 2020 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een verlicht publiciteitsbord (OMV\_2019055686).

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **1.1. Agentschap Wegen en Verkeer**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent**

**Gewestwegen** afgeleverd op 5 maart 2026 onder ref. AV/411/2026/00237. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

#### A/ Overwegingen van het advies

##### **De aanvraag is onwenselijk omwille van de verkeersveiligheid**

*Volgens artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of kunnen er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap. Het voorwerp van de aanvraag is onwenselijk omwille van volgende redenen:*

##### **Onwenselijk omwille van verkeersveiligheid:**

*In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.*

*Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals de R40, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker. [...]*

*Parkings die haaks op de weg worden ingepland en op deze wijze een rechtstreekse toegang hebben tot de gewestweg kunnen niet worden toegestaan. Het is onwenselijk dat bestuurders op de gewestweg dienen te manoeuvreren om het perceel veilig op of af te rijden.*

*Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg enkel zal toestaan indien aan onderstaande voorwaarde wordt voldaan. [...]*

#### B/ Besluit

*Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer VOORWAARDELIJK GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.*

***De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:***

*De private 'parkeerplaats' mag niet op de voorgestelde locatie (aan het kruispunt), maar moet verschuiven naar het oosten / uiterst rechts op het plan (waar de parkeerstrook langs de R40 ligt).*

*Op het kruispunt kan er geen toegang/inrit worden ingericht (o.a. aanwezige palen van VRI, geen manoeuvres over zebrapad ...)*

Beoordeling van de omgevingsambtenaar:

Op basis van de aangebrachte motivatie wordt geoordeeld dat de gevraagde plaats voor laden en lossen onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap voor Wegen en Verkeer, met name vanuit verkeersveiligheid. Het voorstel van het Agentschap om de plaats op te schuiven naar het oosten is niet werkbaar in het opzet van de verkaveling. De gevraagde plaats voor laden en lossen dient immers voor de grootschalige studentenhuysvesting en moet daarom ook aan de hoofdtoegang van gebouw B op lot 2 gekoppeld worden. Met deze reden wordt de plaats voor laden en lossen op basis van artikel 4.3.4 van de VCRO uitgesloten door middel van een **bijzondere voorwaarde**. De passage in de stedenbouwkundige voorschriften wordt geschrapt, zo ook de aanduiding op het verkavelingsplan.

Laden en lossen zal gebeuren op de reguliere parkeerplaatsen op het openbaar domein. De aanleg van het nieuwe openbaar domein moet daarom foutparkeren i.f.v. laden en lossen voorkomen. In de strook t.h.v. lot 2 tussen de gewestelijke rooilijn en nieuwe gemeentelijke rooilijn moeten daarvoor de nodige maatregelen genomen worden. Dit kan bvb. door middel van een beperkte bijkomende groenaanleg of door verkeerstechnische maatregelen als bijkomende paaltjes. Deze maatregelen dienen opgenomen te worden in het technisch dossier. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde** bij de gemeenteraadsbeslissing.

**1.2. Agentschap Onroerend Erfgoed**

**Geen advies** van het **Agentschap Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 5 februari 2026 zonder referentie. Inhoud:

*Geen advies vereist. De archeologieregelgeving blijft van kracht.*

**1.3. Brandweerzone Centrum**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 februari 2026 onder ref. 072903-004/MLE/2026. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Besluit:

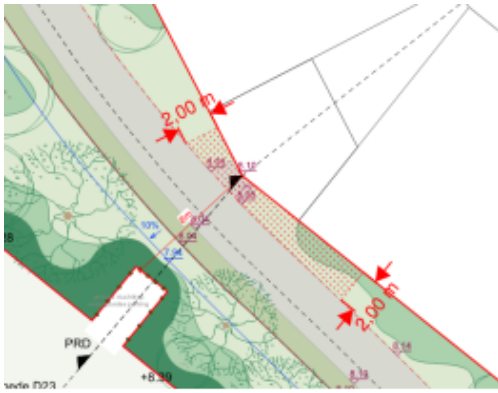
*Indien er een straatnaam wordt toegekend, verleent de brandweer GUNSTIG ADVIES mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten:*

*De afstand tussen de brandweerweg en de lage gebouwen voor studentenhuysvesting is te klein. Hier moet gezocht worden om de afstand te vergroten naar een ideaal van 4m, maar met een min van 2m tussen de rand van de brandweerweg en de gevel van het gebouw.*

Beoordeling van de omgevingsambtenaar:

Het minimum van 2m wordt in één zone t.h.v. de gebouwen D2 en D3 niet gehaald (zie knipsel onder). De kromming van de loop van de brandweerweg moet t.h.v. deze zone aangepast worden zodat de vereiste 2m gehaald wordt tussen de rand van de brandweerweg en de gevel van het gebouw. De aanpassing moet opgenomen te worden in het technisch dossier. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde** bij de gemeenteraadsbeslissing.



#### **1.4. Farys**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 24 maart 2026 onder ref. VK-26-164. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

##### A/ Drinkwater

*Deze aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 5 loten (onder meer voor sociale huisvesting en grootschalige studentenhuusvesting), het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van openbaar domein. [...]*

*Om de bebouwing op lot 2 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 Martelaarslaan. 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.*

##### B/ Toevoer

*Ons advies is gunstig.*

##### C/ Riolering

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

#### *Zoneringsplan:*

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

- *Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied.*
- *In de straat ligt een gescheiden stelsel. Aansluiting op de riolering dient ook volledig gescheiden te worden voorzien.*

#### *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](http://www.farys.be).*

*Volgende is van toepassing:*

- *Aansluiting op bestaand stelsel: Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.*
- *Indien de bestaande riolering niet voor perceel gelegen is, zal deze moeten uitgebreid worden in openbaar domein.*
- *Aanleg van nieuwe riolering in toekomstig 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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vind je meer info over de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").*

#### *Keuring:*

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

*[www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).*

#### *Algemene aandachtspunten:*

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

- *De kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden.*
- *Indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

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

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

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

**Projectspecifieke aandachtspunten:**

*De aanvraag heeft betrekking op een verkavelingsaanvraag, in samenhang gelezen met de aanvraag voor de bouw en uitbating van het project, en omvat tevens de noodzakelijke voorbereidende stedenbouwkundige handelingen voor het bouwrijp maken van het perceel en de aanleg van de wegenis.*

*De verkaveling beoogt de creatie van meerdere bouwlotten, met name:*

- een lot bestemd voor sociale huisvesting in middelhoogbouw. (13 wooneenheden)*
- een lot bestemd voor studentenhuisvesting in middelhoogbouw en laagbouw. (235 studentenentiteiten en een conciërgewoning die in functie staat van de studentenhuisvesting)*
- een lot bestemd voor overdracht naar het openbaar domein, meer bepaald voor de realisatie van de openbare wegenis.*
- een lot voor de oprichting van een elektriciteitscabine.*

**Advies op de plannen bouwaanvraag meergezinswoningen**

**ALGEMENE OPMERKING**

*Er worden geen openbare wadi's voorzien.*

*Er worden geen RWA-huisaansluitingen voorzien voor de 2 loten binnen de ontwikkeling.*

**Plan met wegenisontwerp:**

*De private percelen zijn aangeduid met "witte vlekken". Bij ontwerp van de bouwvelden moet er voor gezorgd worden dat private verharding, welke grenst aan de openbare verharding, volledig afstromen naar het private stelsel.*

**Rioleringsplan:**

**RWA-stelsel**

*Voor de afwatering van het openbare betonpad wordt in het groen een verlaging voorzien die op het plan openbaar domein wordt aangeduid met een blauwe lijn met hoogtepeilen.*

*Aangeraden wordt om ook deze lijn op het rioleringsplan te vermelden zodat dit duidelijk is voor de opvang van regenwater van het openbaar betonpad.*

**DWA-stelsel**

- Martelaarslaan: cfr. afspraken zal mogelijks een verlenging van de openbare riolering noodzakelijk zijn na onderzoek van de bestaande riolering door Farys. De verlenging moet dan minstens een dia 250mm zijn en voorzien van een begininspectieput. De helling zal afhankelijk zijn van lengte en bestaand aansluitpeil.*
- Aanleg nieuwe doorsteek naar de Martelaarslaan: aanleg van nieuwe DWA-leiding dia 250mm aan 5mm/m.*
- Er wordt als huisaansluitdiameter een dia 200mm voorzien. Gelieve hiervan de hydraulische noodzaak aan te leveren.*

**HYDRAULISCHE EVALUATIE RWA-stelsel**

*Bronmaatregelen:*

*Grondwatermetingen:*

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

*Er zijn geen grondwatertafelmetingen toegevoegd aan dossier alhoewel op een plan een peil vermeld wordt.*

*Bij de bouwaanvraag van de gebouwen dienen de grondwaterpeilmetingen verantwoord te worden zoniet mag de infiltratievoorziening maar maximaal -0,50m onder maaiveldpeil voorzien worden.*

*Infiltratiemetingen:*

*Er zijn geen infiltratiemetingen toegevoegd aan dossier. Indien een infiltratievoorziening noodzakelijk zou zijn, dienen metingen toegevoegd worden aan dossier.*

*De compensatie voor de inname van overstromingsvolume wordt volledig privaat voorzien en zal bij de bouwaanvragen moeten verantwoord en verduidelijkt worden.*

**Besluit advies riolering:**

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

**Volgende voorwaarden worden opgelegd voor toekomstig openbaar domein:**

- *Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*
- *Bij het indienen van een nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota en de sirio berekening.*
- *Indien bij de hydraulische nota verwezen wordt naar een bijlage (zie grondwatertafelmetingen en infiltratiemetingen zoals nu) dient de bijlage ook overgemaakt te worden!*
- *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*
- *Bij de uitvoering van de bouwaanvragen moet de zone van de private infiltratievoorziening gevrijwaard worden van stockage ter behoud van de infiltratiecapaciteit van de grond.*

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

- *Alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
- *Ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*

- Werfverslagen/ proefverslagen,
- Camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

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

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

### **1.5. Federaal Agentschap voor Nucleaire Controle**

Geen tijdig advies van het **Federaal Agentschap voor Nucleaire Controle**. De adviesvraag is verstuurd op 4 februari 2026. Op 22 mei 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

### **1.6. Fluvius**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 10 februari 2026 onder ref. 5000121798.

Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

**Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:**

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Openbare Verlichting
- Oprichting van een distributiecabine

[...] Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen.

### **Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen**

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

Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

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

### **Patrimonium en overdracht:**

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

De installaties voor openbare verlichting (palen en armaturen) moeten in eigendom worden overgedragen aan de gemeente.

**Opmerkingen betreffende de bestaande wegennet:**

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbidding.

**1.7. IVAGO**

Geen tijdig advies van **IVAGO**. De adviesvraag is verstuurd op 4 februari 2026. Op 26 mei 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestertermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

**1.8. Proximus**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 12 februari 2026 onder ref. JMS 673879. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

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

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

**1.9. Wyre**

**Gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 5 februari 2026 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

*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.*
- *De Wyre infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Wyre is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Wyre.*

**4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN****4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het bouwperceel ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt deels in het bijzonder plan van aanleg Bisschop Triestlaan, goedgekeurd op 27 mei 2003, met name het perceel 0948/00Y000 met een oppervlakte van 218,61m<sup>2</sup>. Dit deel is bestemd als 'zone voor groepswoningen'. Het perceel wordt echter integraal onthard en volledig ingericht als openbaar groen, in onderdeel van de gevraagde trage doorsteek. Dit is **strijdig** met de voorschriften.

**Cfr. artikel 4.4.7 §2 van de VCRO mag voor 'handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben' afgeweken worden van stedenbouwkundige voorschriften.**

Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuur of voorzieningen tot gevolg hebben. De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang onder het toepassingsgebied vallen.

**'De aanleg, wijziging of uitbreiding van openbare fiets-, ruiter- en wandelpaden, en andere paden voor de zwakke weggebruiker' zijn cfr. artikel 3 §1 1° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen (in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2 en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid van de VCRO, dd. 05/05/2000) te beschouwen als 'handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de VCRO'.**

De aanleg van de bewuste zone in dit dossier valt hieronder. Het perceel zal qua ontwerp deel uitmaken van de openbare doorsteek en vormt door middel van de voorziene hoge beplantingen een groene toegangspoort op de kop van het kruispunt. De afwijking is bijgevolg legitiem en aanvaardbaar.

#### **4.2. 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 zoverre kan nagegaan worden voor een verkaveling, in overeenstemming met dit Algemeen Bouwreglement.

De omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen, volgend op deze verkaveling, zullen tevens getoetst worden aan het bouwreglement.

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

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 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.

De omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen en tuinen, volgend op deze verkaveling, zullen getoetst worden aan de verordening.

De verordening is strikt genomen niet van toepassing op het openbaar domein. Aangezien in het project zowel de gebouwen als het openbaar domein echter nieuw voorzien worden, dient het domein logischerwijs wél toegankelijk aangelegd te worden. Het openbaar domein moet immers de bereikbaarheid van de gebouwen garanderen. Het nieuwe openbaar domein voldoet hieraan.

#### ***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.

#### ***4.3. Uitgeruste weg***

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

#### ***4.4. Archeologienota***

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem) waarvan akte genomen op 15 december 2025 met referentienummer 35160 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de eventuele voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

ID nota: 35160: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/35160>

### **5. WATERPARAGRAAF**

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

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- Niet gelegen in een signaalgebied.

Volgens de kaarten met overstroombare gebieden pluviaal toekomstig klimaat ligt het project in een gebied met kleine tot grote kans op overstroming.

Het perceel is momenteel deels bebouwd/braakliggend.

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

### ***Droogte***

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Het hemelwater en afvalwater zal op privaat domein gescheiden afgevoerd worden.

De openbare wegenis kan volgens het aanvraagdossier infiltreren in de niet-verharde omgeving. De waterdoorlatende verharding (grindgazon) of de voldoende brede en verlaagde berm (langsheen de betonverharding op het openbaar domein), laat toe dat het hemelwater op natuurlijke wijze in de bodem kan infiltreren.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Voor eventuele bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van Farys.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige omgevingsvergunning(en). Deze maatregelen zijn geïnspireerd op het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent en de Gewestelijke Verordening Hemelwater. Aan elke vergunningsaanvraag dient het document 'toetsing groendak' toegevoegd te worden (in relatie tot artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement).

### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### ***Overstromingen***

Volgens de overstromingskaarten bij het besluit Watertoets is het gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. Volgens de kaarten met overstroombare gebieden (overstromingsrichtlijn) pluviaal toekomstig klimaat ligt het project in een gebied met kleine tot grote kans op overstroming.

Vloerpeil: conform het provinciaal beleidskader voor wateradviezen wordt het vloerpeil van de gebouwen op een veilige hoogte voorzien (overstromingspeil + 30cm): 8,22m TAW.

Ophoging: om een integraal toegankelijke verbinding tot aan deze vloerpassen te realiseren, wordt de directe omgeving waar nodig opgehoogd. De noodzaak van de verbindingen/ophoging

zal beoordeeld worden in de omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen en de bijhorende privaatieve omgevingsaanleg, volgend op deze verkaveling.

Natuurlijke infiltratie: binnen het toekomstige openbaar domein wordt het hemelwater volledig afgeleid naar een verlaagde groenzone langs de brandweg. Waar bijkomende ruimte beschikbaar is, kan het hemelwater tijdelijk blijven staan in verlaagde zones, met natuurlijke infiltratie ter plaatse.

Compensatievolume: het compensatievolume voor inname ruimte water bedraagt 257m<sup>3</sup> en zal volgens het aanvraagdossier gecompenseerd worden via een infiltratiekom op privaat domein. Deze voorziening zou een infiltratieoppervlakte van 648m<sup>2</sup> en een buffervolume van 423m<sup>3</sup> hebben. De tuin zal maximaal ingericht worden als een biodiverse en landschappelijke infiltratie- en bufferzone, met een maximale oeverhelling van 25%.

Het dossier bevat geen plan omgevingsaanleg met de voorziening. Bij de toekomstige dossiers voor de aanleg van de gebouwen moet de voorziening in detail uitgewerkt worden, rekening houdend met volgende **bijzondere voorwaarden**:

- Het overstromingswater moet naar de voorziening gravitair kunnen afstromen en het gecapteerde volume moet zo snel mogelijk weer ledigen via infiltratie.
- Het kan niet de bedoeling zijn dat (bijkomende) wateroverlast gecreëerd wordt bij derden. Toekomstige maaiveldpeilen moeten op plan aangeduid worden.
- Volgens een conceptuele schets/snede in het dossier zou de voorziening tot een diepte van 1,50m aangelegd worden. De voorziening mag niet drainerend werken en er moet voldoende resterend volume ter beschikking zijn om het compensatievolume te waarborgen.
- De wadi voor het compensatievolume mag ook als infiltratievoorziening (GSV) voor de private projecten gebruikt worden. Het infiltratieoppervlak mag hierbij gedeeld worden, het volume voor compensatie (overstroming) en infiltratie (GSV) moet opgeteld worden.

Indien de wadi ook gebruikt wordt als infiltratievoorziening (GSV) moet het grondwater opgemeten worden en de infiltratiecapaciteit bepaald conform de GSV.

Start tijdig met de grondwatermetingen zodat er over een voldoende lange periode metingen zijn (minstens gedurende de hydrologische winterperiode van oktober tot en met maart). Voor het meten van de infiltratiecapaciteit dienen per locatie minimaal drie en bij voorkeur vier infiltratieproeven uitgevoerd te worden op dezelfde diepte. Alle technische achtergrondinfo horende bij de infiltratieproeven is terug te vinden op [www.vmm.be/infiltratieproeven](http://www.vmm.be/infiltratieproeven). Op deze website zijn eveneens de gedetailleerde werkvoorschriften terug te vinden die moeten gerespecteerd worden.

Door het aanleggen van de compensatievoorziening kan het project waarschijnlijk ook voldoen aan de vooropgestelde hemelwaterneutraliteit: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/klimaat/een-waterrobuuste-stad/hemelwaterneutrale-projecten>. Dit dient getoetst te worden bij de toekomstige aanvraag(en) voor stedenbouwkundige handelingen.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen:

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

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

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

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

## **6. NATUURTOETS**

### **6.1. Ligging en biologische waarderingskaart**

Voor de realisatie van het project moeten 10 bomen gerooid worden, het betreft 8 hoogstammen en 2 zaailingen.

Op basis van het verslag van de extern bomendeskundige, toegevoegd aan de aanvraag, oordeelt de Stad dat ook de bomenrij aan de zijde van de Martelaarslaan/R40, t.h.v. het nieuwe openbaar domein, gerooid moeten worden. Deze bomen hebben immers een lage toekomstwaarde. Concreet gaat het om 8 bomen: nummer 6, 7, 8, 9, 10, 12 en 13 (*Populus nigra*) en boom nummer 11 (*Acer pseudoplatanus*) uit het verslag. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde** bij de gemeenteraadsbeslissing. Nummer 14 (*Ilex aquifolium*) wordt behouden.

De aanvraag is niet gelegen in biologisch waardevol gebied. Er wordt geen waardevol groen verwijderd. Er kan aldus akkoord gegaan worden met het rooien van de 10 gevraagde bomen en 8 bijkomende. Deze bomen worden tevens allemaal gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen in de toekomstige openbare groenzone: 17 meerstammige en 12 hoogstammige bomen.

Er wordt evenwel volgende **opmerking** meegegeven: alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart – 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Vóór aanvang van de werken met tevens nagegaan worden of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst ([groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)).

### **6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden**

Het project bevindt zich op afdoende afstand: meer dan 2km van het eerste GEN-gebied, meer dan 4km van het eerste habitatrichtlijngebied en meer dan 13km van het eerste vogelrichtlijngebieden.

Volgens de impactscore-analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%, zowel in werffase als exploitatiefase.

Het huishoudelijk afvalwater zal geloosd worden in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

#### **6.3. Conclusie**

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

## **8. GEMEENTERAAD**

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

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

## **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 februari 2026 tot en met 11 maart 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 12 bezwaarschriften ingediend.

***De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:***

### ***9.1. Strijdigheid met het BPA Bisschop Triestlaan***

Er wordt afgeweken van het BPA. Het perceel in het BPA is bestemd voor groepswoningbouw maar wordt ingevuld met een nieuwe weg ter ontsluiting van het binnengebied. Er wordt gevraagd het BPA te respecteren, de straatwand langsheen de Charles Andrieslaan te bebouwen en het binnengebied vrij van bebouwing te houden.

#### Bespreking:

De aanvraag is inderdaad op een klein deel strijdig met het BPA, met name het perceel 0948/00Y000 met een oppervlakte van 218,61m<sup>2</sup> (zie rode aanduiding op het knipsel hieronder). Het perceel is bestemd als 'zone voor groepswoningen' maar wordt integraal onthard en volledig ingericht als openbaar groen, in onderdeel van de gevraagde trage doorsteek.



De aangehaalde bezwaren gaan voorbij aan het feit dat de VCRO uitdrukkelijk toelaat om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van de voorschriften van een BPA, bvb. in functie van handelingen van algemeen belang met een beperkte ruimtelijke impact zoals hier het geval is (zie punt 4.1 TOETS RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN – PLANNEN VAN AANLEG).

Het bewuste perceel behoort ook tot de Securex-site. De eigenlijke sociale huisvesting is bestaand (dd. jaren '50, architect Jules Trentesau) en bevindt zich in de overige ca. 5.000m<sup>2</sup> van de 'zone voor groepswooningbouw'. Dit kleine deel waarop de afwijking toegestaan wordt, verhindert hierdoor ook geenszins de verdere werking van de bestaande sociale huisvesting. Er wordt tevens gevraagd het BPA te respecteren en zo het binnengebied vrij van bebouwing te houden. Aangezien het BPA slechts betrekking heeft op het perceel 0948/00Y000 verhindert dat op zich ook niet dat het binnengebied op een verantwoorde wijze kan worden bebouwd.

### **9.2. Strijdigheid met het gewestplan**

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gevraagde grootschalige studentenhuisvesting is een gemeenschapsvoorziening die te veel te grootschalig is met die reden ook onverenigbaar met de omgeving.

#### **Bespreking:**

Er wordt geoordeeld dat de grootschalige studentenhuisvesting inpasbaar is in zijn directe omgeving, en dus ook in het woongebied cfr. het gewestplan. Hiervoor wordt verwezen naar punt 10.1 OMGEVINGSTOETS – VERKADELINGSAAHVRAAG – PROGRAMMA.

### **9.3. Strijdigheid met de Bouwblokvisie en het Beleidskader rond Ruimtelijk Rendement**

De aanvraag is strijdig met de 'Bouwblokvisie voor Vergroenen en Verweven' die inzet op het verluchten van bouwblokken, het beperken van bijkomende druk in binnengebieden en het versterken van groen en open ruimte. De aanvraag voorziet immers een omvangrijk en intensief bouwprogramma te ontwikkelen in een binnengebied, met bijkomende verharding en verhoogde druk op een reeds dense stedelijke omgeving.

Daarnaast wordt gesteld dat ook het beleidskader rond Ruimtelijk Rendement verkeerd wordt toegepast. De aanvraag beroept zich wel op ruimtelijk rendement, maar zonder de noodzakelijke tegenprestatie inzake voldoende verluchting, effectieve ontharding, voldoende open ruimte, robuuste groenstructuren en bescherming van de leefkwaliteit van de omwonenden.

Bespreking:

In het verweven, verluchten en ontpitten van de dichtbevolkte wijken spelen de binnengebieden een belangrijke rol. De Stad Gent heeft hiervoor het kader 'Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen' uitgewerkt. De Stad Gent past de Bouwblokvisie toe in die wijken waar er een hoge woningdichtheid is, weinig groen, en een hoge bebouwings- en verhardingsgraad. Op basis van indicatoren werd het toepassingsgebied afgebakend. De site van de aanvraag ligt in de Kernstad, in de overgangszone van het stedelijk knooppunt 'kop Watersportbaan – Palfijn' naar het gewone weefsel van de 19<sup>e</sup> eeuwse wijken. Het projectgebied ligt hierdoor niet in het toepassingsgebied van de Bouwblokvisie. Dit betekent echter niet dat de algemene principes m.b.t. een goede ruimtelijke ordening (verluchten, vergroenen etc.), zoals ook opgenomen in het beleidskader rond Ruimtelijk Rendement, verlaten werden. De stedenbouwkundige figuur gebruikt deze principes immers als uitgangspunt. Voor de beoordeling hiervan wordt verwezen naar punt 10.1 OMGEVINGSTOETS – VERKAVELINGSAANVRAAG – STEDENBOUWKUNDIGE FIGUUR.

**9.4. Grootschalige studentenhuisvesting - inpasbaarheid in de woonomgeving**

In de nabijheid van het project zijn reeds verscheidene bestaande of vergunde grootschalige studentenhuisvestingsprojecten (The Arch in de Martelaarslaan, het voormalig NH-hotel in de Koning Albertlaan, het project Groene Wandeling in de Nieuwewandeling, Benelux Upkot). Ook elders in Gent zijn er reeds veel projecten.

Daarenboven worden volgens het 'Toekomstplan campussen in Gent in 2050' alle UGent-campussen in de ruime omgeving van de Martelaarslaan verlaten: campus Coupure, campus Dunant, campus Mercator (deeltje van faculteit Letteren en Wijsbegeerte) en campus Rommelaere. Er is geen nood aan grootschalige studentenhuisvesting in deze buurt, het project is niet inpasbaar in de omgeving. De bijkomende groep aan studenten zal de bestaande hinder van studenten ook verhogen: rondslingeren van fietsen, toename van nachtlawaai ... Dergelijk groot binnengebied kan beter worden ontwikkeld met een stadsontwikkelingsproject waarbij niet uitsluitend studentenkoten worden gebouwd maar waarbij aandacht is voor een sociale mix en een mix van functies (wonen, studentenhuisvesting, kantoren en ruimte voor natuur).

Bespreking:

De Stad oordeelt dat het gevraagde project, mede door zijn ligging in het stedelijk knooppunt 'kop Watersportbaan – Palfijn', inpasbaar is in zijn (woon)omgeving. Voor de beoordeling hiervan wordt verwezen naar punt 10.1 OMGEVINGSTOETS – VERKAVELINGSAANVRAAG – PROGRAMMA. Bijkomend wordt aangegeven dat niet eenzijdig ingezet wordt op grootschalige studentenhuisvesting. In de eerste fase van de Securex-site werd een kantoorgebouw voorzien. Huidige tweede fase realiseert tevens een lot voor sociale huisvesting en nieuw openbaar domein (een vergroende trage doorsteek).

In het toekomstplan van de UGent 2050 geeft inderdaad aan dat de vermelde campussen, waaronder de naastgelegen campus Dunant, verlaten zullen worden. Hetzelfde plan verduidelijkt echter ook dat de UGent zijn werking zal samenbrengen in 3 clusters: de

Stadscluster (in centrum Gent), de Middencluster (rond de Sterre en UZ Gent) en de Zuidcluster (vanaf Zwijnaarde tot Merelbeke). Ook in deze toekomstplannen blijft de locatie van de aanvraag bijgevolg zeer gunstig voor grootschalige studentenhuisvesting. De Stads- en Middencluster bevinden zich immers blijvend op een korte fietsafstand (ca. 5 tot 10min).

#### **9.5. Grootschalige studentenhuisvesting – parkeren**

Er worden geen autostaanplaatsen gerealiseerd in het project. Hierdoor zal een onaanvaardbare impact ontstaan op de parkeermogelijkheden in de omgeving (welke op heden al beperkt zijn). Dit zal met name gebeuren wanneer studenten zich domiciliëren en een bewonerskaart aanvragen. Bovendien verdwijnt de bestaande parking en komen deze wagens ook op straat. Het is utopie te denken dat alle studenten en bewoners zich uitsluitend met de fiets of openbaar vervoer zullen verplaatsen.

#### Bespreking:

Voor dit project oordeelt de Stad dat het niet voorzien van autostaanplaatsen voor de sociale huisvesting aanvaardbaar is, en voor de grootschalige studentenhuisvesting zelfs een vereiste. Voor de beoordeling hiervan wordt verwezen naar punt 10.1 OMGEVINGSTOETS – VERKADELINGSAANVRAAG – MOBILITEIT – PARKEREN.

Bijkomend dient vermeld te worden dat de parkeerplaatsen langs het aanpalende openbaar domein zich in de betalende parkeerzones van de stad bevinden. Studenten hebben geen recht op een bewonerskaart. Indien zij zich alsnog met de wagen naar de stad begeven, zal veeleer geparkeerd worden op de gratis P+R Watersportbaan, aan de Zuiderlaan tegenover de gebouwen van Sport Vlaanderen.

#### **9.6. Gebouwen D – bouwhoogte, lichtinval, schaduw en privacy**

De gebouwen D zijn vier bouwlagen hoog en staan dicht tegen de bestaande woningen. Momenteel zorgt het projectgebied (graszone) voor veel lichtinval, dit gaat verloren. De schaduwstudie is tevens te eenzijdig. De studie baseert zich voornamelijk op gevelschaduw en op één referentiedatum (21 maart) om te concluderen dat aan de normen wordt voldaan. Er wordt hierbij onvoldoende rekening gehouden met de schaduw op tuinen, en de algemene beleving van licht en openheid. Ook dat is essentieel voor de leefkwaliteit. Er wordt gevraagd het aantal bouwlagen te beperken tot 3 en de gebouwen dichter naar het Securex-kantoorgebouw te plaatsen.

Het gebouw D1 houdt bijvoorbeeld slechts 12m afstand tot de hoek van het appartementsgebouw van residentie Chopin. Er is bezorgdheid naar inkijk en privacy. Naast het gebouw D3 kan in de naastgelegen private groenzone een vluchttrap geplaatst worden. Op deze manier is de minimale afstand van 8m tussen het gebouw en de naastliggende percelen niet gegarandeerd.

#### Bespreking:

##### **ALGEMEEN**

Het project van de aanvraag zal inderdaad enige impact hebben op de omliggende woningen. Het huidige terrein is immers onbebouwd. De nieuwe bebouwing zal dus het zicht wijzigen en lichtinval op bepaalde momenten van het jaar en de dag verminderen, zowel in de omgevende gebouwen als de tuinen. De impact van zicht (en privacy) en het verlies van lichtinval (onder meer door schaduw) is op zich geen puur ruimtelijk argument en eigen aan een stedelijke context. Dit kan en mag geen claim leggen op de ontwikkeling van een site, tenminste voor zover het project ruimtelijk inpasbaar is binnen de zijn omgeving.

Er wordt geoordeeld dat de gevraagde 4 bouwlagen aanvaardbaar zijn. Vier bouwlagen zijn een gangbare en aanvaardbare schaal in een stedelijke context. De bouwdiepte van deze D-gebouwen wordt tevens beperkt tot 15,50m wat toelaat om achterliggend een collectieve tuin te realiseren tot 37m diep, als buffer naar de achterliggende bebouwing (2 tot 3 bouwlagen plus een hellend dak). Ter hoogte van het gebouw D3 resteert echter slechts een zijdelingse tuinstrook van 8m diep t.a.v. de achterste perceelsgrens van de buurpanden Martelaarslaan 387-393. Om hier de juiste verschaling te realiseren zal de bouwhoogte van 4 bouwlagen afgebouwd worden cfr. de 45°-richtlijn. Voor meer detail betreffende deze motivatie wordt verwezen naar punt 10.1 OMGEVINGSTOETS – VERKAVELINGSAANVRAAG – STEDENBOUWKUNDIGE FIGUUR.

De schaduwstudie toont bijkomend aan dat de impact door de gekozen hoogte en afstand beperkt blijft. De vergelijking met de parameters van de GRO-tool (de Vlaamse duurzaamheidsmeter) verduidelijkt dit ook. De GRO-tool is een duurzaamheidsmeter voor bouw- en renovatieprojecten in de 3 Belgische gewesten. De tool helpt overheden en ontwerpteams om duurzame ambities concreet te maken en te vertalen naar keuzes in het ontwerpproces. Inzake schaduwinval wordt gesteld dat een project aanvaardbaar is in zijn omgeving, indien aangetoond wordt dat het de directe bezonning van naburige gevels maar beperkt afschermt (< 20% voor en na op basis van de drie zonneposities: 21 maart 9u30, 12u en 14u30). De toegevoegde simulatie van de schaduweffecten op 21 maart toont aan dat er nauwelijks schaduw valt op de gevels van de omliggende gebouwen waardoor er kan gezegd worden dat voldaan wordt aan de vooropgestelde 20%.

De wijze waarop omgegaan wordt met technische constructies in de verkavelingsaanvraag, vraagt wel de nodige aandacht. Op het verkavelingsplan en in de stedenbouwkundige voorschriften wordt standaard uitgegaan van een bijkomende teruggetrokken technische verdieping, bovenop de vermelde bovengrondse bouwlagen en kroonlijsthoogtes. De gekozen bouwhoogtes en het dakenplan zijn belangrijk i.f.v. het garanderen van de nodige beeldkwaliteit en een aanvaardbare volumetrie. Naar beeldkwaliteit is dit niet enkel relevant in het zicht vanaf het openbaar domein maar mede van belang door de gedifferentieerde hoogte van gebouwen waardoor lagergelegen daken in het zicht komen van hoger gelegen woningen (ook buurwoningen). De voorschriften worden met die reden door middel van een **bijzondere voorwaarde** als volgt aangevuld: *‘Technische elementen dienen in de eerste plaats inpandig voorzien te worden (ondergrondse en bovengrondse bouwlagen). Indien deze elementen niet inpandig kunnen voorzien worden, moet dit gemotiveerd worden door de aanvrager. De technische elementen moeten in dat geval op een visueel niet hinderlijke wijze op of aan het gebouw geplaatst worden. Dat kan dat bvb. in een beperkte technische verdieping. Dit dient door de aanvrager gemotiveerd te worden.’*

#### GEBOUW D1

Het bezwaar haalt aan dat gebouw D1 op het smalste punt slechts 12m afstand houdt tot de hoek van het appartementsgebouw van residentie Chopin. Eigen metingen tonen 14m. Dit wordt aanvaardbaar ingeschat. Deze afstand betreft immers een zijdelingse afstand. Het loodrecht zicht vanaf de achtergevel van residentie Chopin tot de achtergevel van gebouw D1 bedraagt immers ca. 30m.

#### GEBOUW D3

De zijdelingse bouwvrije strook naast gebouw D3 is ca. 16m diep en 8m breed. In deze strook wordt op het verkavelingsplan een zone aangeduid waarin het alsnog mogelijk is een

evacuatietrapp te plaatsen, aansluitend op het gebouw D3. Deze zone heeft een diepte van 10,60m en een breedte van 2,50m. In de overweging dat de zijdelingse bouwvrije strook noodzakelijk is als bufferruimte naar de aanpalenden, is een evacuatietrapp hier niet aanvaardbaar. De aangeduide zone van 10,60m op 2,50m wordt daarom geschrapt op het plan, zo ook het bijhorende voorschrift.

Het voorschrift wordt als volgt aangepast: *‘De zijdelingse bouwvrije strook langs de zuidoostelijke zijde van het gebouw D3 dient als bufferstrook naar de burelen. In functie van de esthetische uitwerking van een inpandige evacuatietrapp kan in de zijdelingse bouwvrije strook enkel een architecturaal accent gerealiseerd worden. In de achtertuinstrook is een uitpandige compacte evacuatietrapp mogelijk. De esthetische uitwerking dient in beide gevallen gemotiveerd te worden door de aanvrager.’* Deze zaken worden geremedieerd door middel van de **bijzondere voorwaarden**.

#### **9.7. Gebouwen D – schakeling**

De voorschriften en de wijze waarop de gebouwen D op het plan ingetekend staan, zorgen ervoor dat deze gebouwen aan elkaar gebouwd zullen worden en niet als afzonderlijke gebouwen zullen vormgegeven worden. Door hun aaneengesloten opstelling zal hierdoor een lange, gebogen muur van ongeveer 80m ontstaan die de zichtlijnen vanuit omliggende woningen teniet doet.

##### Bespreking:

De gebouwen D1, D2 en D3 zijn cfr. de voorschriften ‘3 afzonderlijke bouwblokken die onderling wel met elkaar in verbinding kunnen staan met evacuatiezones’. Dit voorschrift vereist echter enige aanvulling om goed gebruikt te kunnen worden, wat geremedieerd wordt door middel van de **bijzondere voorwaarden**.

Eenzijds is het niet de bedoeling dat de gebouwen enkel door evacuatiezones (begrijp: brandtrappen) verbonden kunnen worden, ook gewone trappen en circulatieruimtes zijn aanvaardbaar. Verblijfsruimtes zoals terrassen zijn echter niet de bedoeling.

Desondanks de verbindingsmogelijkheden moeten de 3 gebouwen wel blijvend als 3 ‘volumetrisch’ afzonderlijke gebouwen lezen. Dit is essentieel om een lange wandvorming langsheen de trage weg te vermijden.

#### **9.8. Gebouwen – architectuur en inrichting**

De voorschriften zijn onduidelijk met betrekking tot de architectuur en de samenhang met de omgevende bebouwing. Er wordt gevraagd niet enkel aandacht te hebben voor de voorgevel, maar ook voor de achtergevel.

De voorschriften zijn onduidelijk met betrekking tot de indeling van de gebouwen en de relatie met de omgevende woongebouwen. Er wordt gevraagd de sociale ruimtes naar de nieuwe trage weg en het Securex-kantoorgebouw te richten, en de slaapruijtes naar de tuin en omliggende woongebouwen.

##### Bespreking:

Op niveau van de verkaveling is het niet noodzakelijk dergelijke gedetailleerde voorschriften op te nemen. De huidige voorschriften laten voldoende ruimte voor ontwerprijheid én toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van de toekomstige bebouwing zelf. De gevraagde elementen zijn te gedetailleerd om in het kader van de verkavelingsaanvraag te beoordelen. Die elementen zullen dus meegenomen worden in de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen en tuinen, volgend op deze verkaveling.

### 9.9. Private tuin – verharding en inrichting

De groenzone bij lot 2 toont een doodlopend stukje dat in de vorm van een aanhangsel tot het lot behoort (de nagenoeg rechthoekige strook van 1,20m bij 10,28m, achter de huizen met huisnummers 407 en 409). Dit wordt een plek voor overlast zoals sluikstorten en drugsproblematiek (gebruik en verhandeling) aan al wie het terrein binnen kan. Deze strook zal geen meerwaarde zijn voor aanpalenden.

In de groenzone bij lot 2 wordt 25% verharding toegestaan. Waarom is deze verharding nodig? De verharding mag geenszins een samenscholing van studenten toelaten, wat veel lawaai en hinder kan realiseren.

Er worden verscheidene voorstellen geformuleerd m.b.t. de inrichting van de tuinzone.

#### Bespreking:

In de bezwaarschriften worden verscheidene voorstellen geformuleerd m.b.t. de inrichting van de tuinzone. Op niveau van de verkaveling kan de eigenlijke inrichting niet beoordeeld worden. De inrichting is het onderwerp van de omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen en tuinen, volgend op deze verkaveling.

Het is wel relevant stil te staan bij de verhardingsgraad en de wijze waarop de noodzakelijke vergroening in de voorschriften staat opgenomen.

De voorschriften geven momenteel aan dat een 'groeninvulling' voorzien wordt. Toelichtend staat hierbij het volgende vermeld: 'De verkavelaar voorziet een dichte groenbeplanting die vergroening zal bieden aan de bouwblokken en als buffer zal fungeren naar de omliggende bewoning.' Uitgaande van de 3+30+300-regel is het noodzakelijk dit nauwer te omschrijven. De 3+30+300-regel geeft aan dat je vanuit elke woning minstens 3 bomen moet zien, je in elke buurt minstens 30% boomkroonbedekking nodig hebt, en er op maximaal 300m afstand telkens een groene ruimte (zoals een park) bereikbaar moet zijn. Deze vuistregel helpt om de leefomgeving gezonder en aangenamer te maken door voldoende groen te garanderen dichtbij huis. De 'groeninvulling' vereist dus een bepaalde gelaagdheid waarin ook hoogstammige bomen voorzien worden. Door middel van de **bijzondere voorwaarden**, worden de voorschriften daarom als volgt aangepast: *'De achtertuinstrook dient aangelegd te worden met groeninvulling en de noodzakelijke buffer- en infiltratievoorzieningen voor hemelwater. De groeninvulling moet bestaan uit overwegend streekeigen groen en een combinatie van hoogstammige bomen met een struik- en bodemvegetatie.'*

In de private tuinzones wordt een maximale verhardingsgraad van 25% vastgelegd. Dit percentage kan echter slechts aangewend worden voor zover de noodzaak ervan aangetoond wordt. Ook op die manier kan een maximale vergroening gerealiseerd. De voorschriften worden met die reden door middel van een **bijzondere voorwaarde** als volgt aangevuld: *'De noodzaak voor de verharding moet aangetoond worden door de aanvrager.'*

De angst voor overlast door sluikstorten en drugsproblematiek is onterecht. De tuin is privaat. Het gebruik van de tuin zal worden geregeld in het huishoudelijk reglement, wat verplicht is cfr. de toe te voegen beheersovereenkomst aan de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen en tuin.

### 9.10. Trage weg – onveilig karakter

Doelstelling van het gemeentewegendecreet is de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau. Het voorstel vandaag, waarbij tal van wagens én brandweerwagens, ziekenwagens ... richting de zijtak van de Martelaarslaan worden geduwd om toegang te nemen tot het projectgebied, bevordert de veiligheid hier allerm minst.

Bespreking: de nieuwe verbinding tussen de Martelaarslaan/R40 en de gemeentelijke zijtak van de Martelaarslaan betreft een autovrije verbinding. De 3 paaltjes aan beide uiteinden verhinderen het parkeren of het oprijden door onbevoegden. De nieuwe verbinding in het traject trekt dus geenszins bijkomend autoverkeer aan. Het verkeer bij calamiteiten door brandweer en ziekenwagens is eerder uitzonderlijk en deze kleine doorsteek zal logischerwijze enkel gebruikt worden ingeval er zich een incident voordoet op de projectsite zelf. Het is geen verbindingsweg voor ander verkeer.

#### **9.11. Trage weg – geen algemeen belang**

De nieuwe trage doorsteek staat niet ten dienste van het algemeen belang, maar dient veeleer uitsluitend het private belang van de ontwikkelaar (om het terrein maximaal te kunnen ontwikkelen en valoriseren). De trage doorsteek realiseert daarenboven geen publieke ontsluiting naar de Watersportbaan, dit moet gebeuren over privaat terrein (parking Delhaize).

Bespreking:

De nieuwe trage doorsteek verbindt vandaag de Martelaarslaan/R40 met de zijtak van de Martelaarslaan. Een publieke aansluiting t.h.v. de Jubileumlaan/Watersportbaan kan nog niet gerealiseerd worden gezien de contour van het projectgebied, doch in de feiten kan de Jubileumlaan/Watersportbaan door de trage weggebruiker wel al bereikt worden via de parking van Securex, of deze van Delhaize. Op de Delhaize-parking bestaat momenteel een voetgangerstoegang vanaf de zijtak van de Martelaarslaan die hiervoor dienstdoet. De doorsteek vormt dan ook het startstuk van een toekomstige volwaardige verbinding, die bij herontwikkeling van de Delhaize-site verder kan worden doorgetrokken. Daardoor staat de doorsteek wel degelijk ten dienste van het algemeen belang. Daarnaast levert de doorsteek ook vandaag reeds een belangrijke maatschappelijke meerwaarde door de vergroening en ontmoetingsruimte die ze biedt. Zowel aan de Martelaarslaan/R40 als langsheen de doorsteek wordt sterk ingezet op groen en verblijfskwaliteit, met beplanting, bomen en zitmogelijkheden. Ook dit is een positieve inbreng voor de bestaande woonomgeving.

#### **9.12. Geluid – technische constructies**

Er is een ongerustheid m.b.t. het lawaai van technische constructies op de daken van de gebouwen D1, D2 en D3. Er wordt gevraagd het technisch verdiep te voorzien in de kelder.

Bespreking:

Technische constructies op daken van gebouwen kunnen inderdaad lawaai veroorzaken. Deze bezorgdheid wordt erkend. De voorschriften worden met die reden door middel van een **bijzondere voorwaarde** als volgt aangevuld: *‘Technische elementen dienen in de eerste plaats inpandig voorzien te worden (ondergrondse en bovengrondse bouwlagen). Indien deze elementen niet inpandig kunnen voorzien worden, moet dit gemotiveerd worden door de aanvrager. De technische elementen moeten in dat geval op een visueel niet hinderlijke wijze op of aan het gebouw geplaatst worden. Dat kan dat bvb. in een beperkte technische verdieping. Dit dient door de aanvrager gemotiveerd te worden.’*

Indien technische constructies op een dak geplaatst moeten worden, dienen deze naar geluid ook steeds de gangbare normeringen te volgen. De aanvrager geeft aan de Code van Goede Praktijk, zoals opgemaakt door de Vlaamse Overheid te zullen volgen.

#### **9.13. Onvolledige MER-screening**

De MER-screening is onvolledig, de conclusie dat de milieueffecten beperkt zijn gebeurt hierdoor voornamelijk op aannames.

- Er werd geen volwaardige MOBER uitgevoerd, waardoor de impact van het grootschalige project op verkeer en parkeerdruk volgens de indiener wordt onderschat.
- Er wordt vermeld dat een bemaling nodig zal zijn. Tegelijk wordt de definitieve impact van die bemaling nog afhankelijk gemaakt van bijkomend onderzoek. Ook het risico op zettingen, verplaatsing van verontreiniging en nood aan waterzuivering wordt vermeld, maar niet finaal uitgewerkt. Een zorgvuldige beoordeling van de effecten op water en bodem ontbreekt dus.
- Voor de woonomgeving wordt erkend dat aan de Martelaarslaan/R40 geluidsniveaus tot 71dB Lden voorkomen, dus boven de drempelwaarde van 60dB voor nieuwe woonontwikkelingen. De oplossing wordt vervolgens hoofdzakelijk gezocht in een geluidsluwe zijde en passieve gevelmaatregelen. Dat is geen volwaardige ruimtelijke oplossing.

#### Bespreking:

In het dossier werd een deskundige en grondige MER-screening toegevoegd waarin alle nodige aspecten besproken werden: mobiliteit, bodem, water, luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, zware ongevallen of rampen, erfgoed – landschap en archeologie, gezondheid, andere effecten (schaduw), cumulatieve effecten, ruimtelijke aspecten en klimaat. Er wordt in dit onderzoek geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. Deze conclusie is zeer aannemelijk. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

- De verkaveling voorziet max. 13 sociale woonentiteiten en een grootschalige studentenhuysvesting met max. 235 units en een conciërgewoning. Voor dergelijk programma is een MOBER niet verplicht. Het dossier bevat wel een mobiliteitstoets die een situering geeft van het project, het bereikbaarheidsprofiel bepaalt, het mobiliteitsprofiel weergeeft en ook de effecten van het project toelicht. Dit werd degelijk uitgewerkt. De toets concludeert dat de impact van de aanvraag op de mobiliteit verwaarloosbaar is.
- Het dossier geeft aan dat tijdens de werffase een bemaling nodig zal zijn. Omdat huidige aanvraag louter de verkavelingsaanvraag betreft, is nog niet exact gekend welke bemalingen nodig zullen zijn. Bij de screening van de milieueffecten werd daarom uitgegaan van een worst case benadering. Dit betekent dat uitgegaan werd van een maximaal bouwprogramma (bvb. qua onderkeldering) en een worst case scenario voor de technische modaliteiten van de bemaling zelf. De bemalingsdebieten, invloedssfeer en zettingsrisico's zijn dus berekend op ruime aannames (qua doorlatendheid, uitgravingsdiepte, invloedstraal). Voor de beoordeling van de impact op de bodem en het grondwater houdt men rekening met een zo ruim mogelijke impact – zeker gelet op de bestaande historische verontreiniging. Binnen dit worst case scenario is de inschatting dat de effecten van de bemaling beperkt zullen zijn. In het kader van de verkavelingsaanvraag volstaat deze screening en zijn deze ook aannemelijk. Bij de effectieve omgevingsvergunningaanvragen voor de bemalingen zullen de exacte milieueffecten kunnen gescreend worden.

- De screening geeft aan de site zich langsheen de Martelaarslaan/R40 effectief bevindt in een zone met een Lden hoger dan 60dB. Omdat huidige aanvraag louter de verkavelingsaanvraag betreft, kunnen de exacte milieueffecten nog niet ingeschat worden. Wel wordt aangegeven dat zal rekening gehouden worden met passieve beschermingsmaatregelen die pas verder verduidelijkt kunnen worden in de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen. In het kader van de verkavelingsaanvraag volstaat deze screening.

Bij de **opmerkingen** gekoppeld aan deze verkavelingsvergunning werd volgende leidraad meegegeven i.f.v. het beperken van de geluidsbelasting in de gebouwen, bij de uitwerking van het eigenlijke ontwerp:

- Eigen geluidsmeting van de geluidsbelasting ter hoogte van de geplande gevel aan de R40. De strategische geluidsbelastingskaart is immers slechts een modellering. Het is hierbij van belang om de relevante parameter te meten (Lden wegverkeer) in een representatieve tijdsperiode. Meer informatie hierover is te vinden onder '[evaluatie van de geluidsbelasting](#)' (MER-fiches Geluid).
- Afhankelijk van de gemeten geluidsbelasting ter hoogte van de geplande gevel aan de R40 wordt duidelijk welke mogelijkheden het MER-afwegingskader nog biedt. De relevante aandachtspunten/aanpassingen moeten meegenomen/doorgevoerd worden in de verdere uitwerking van het project.
- In de project-m.e.r.-screening bij de toekomstige aanvraagdossier(s) stedenbouwkundige handelingen dient de initiatiefnemer de aanpak en keuzes binnen bovenstaand kader te duiden.
- Een akoestische studie die een begroting bevat van de akoestische gevelisolatie voor alle geveldelen die blootgesteld worden aan Lden, wegverkeer > 60 dB is hierbij relevant.

#### **9.14. Schade aan aanpalende eigendommen**

In het dossier wordt aangegeven dat bemalingen en uitgravingen nodig zijn, maar de risico's op schade aan aanpalende eigendommen door deze werken worden onvoldoende in kaart gebracht. Dergelijke werken kunnen leiden tot zettingen, scheurvorming, schade aan tuinmuren etc.

##### Bespreking:

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

#### **9.15. Waardevermindering**

De waarde van de omliggende eigendommen zal dalen als het drukker wordt door de studenten en het groen op de site verdwijnt.

##### Bespreking:

Het aspect 'waardevermindering' kan niet weerhouden worden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument in de beoordeling van de aanvraag. De bepaling van een

minwaarde van eigendommen of gebouwen in de buurt, die zou kunnen veroorzaakt worden door deze verkaveling behoort niet tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

## 10. OMGEVINGSTOETS

### **10.1. Verkavelingsaanvraag Stedenbouwkundige figuur**

#### Afwerken van een bouwblok

Het projectgebied ligt in de Kernstad, in de overgangszone van het stedelijk knooppunt 'kop Watersportbaan – Palfijn' naar het gewone weefsel van de 19<sup>e</sup> eeuwse wijken. De aanvraag bevindt zich met andere woorden op het scharnierpunt tussen de grootschalige en vrijstaande bebouwing ter hoogte van de Watersportbaan in het zuiden, en het gesloten stedelijk weefsel van het stadscentrum in het noorden. Meer in het bijzonder situeert het projectgebied zich aan de achterzijde van het dense centrumweefsel (namelijk de tuinen bij de woningen langs de Martelaarslaan) en aan de voorzijde van de grootschalige bebouwing langs de Watersportbaan (zijnde het alzijdige Securex-kantoorgebouw).

Het project moet bijgevolg de juiste schakeling vinden tussen zowel de twee stedelijke korrels, als de voor- en achterzijdes van de bebouwing in zijn directe omgeving. De gekozen stedenbouwkundige figuur biedt hierop een correct antwoord door het bouwblok bewust naar binnen te plooiën en af te werken, in combinatie met een centrale collectieve tuin, een nieuwe trage weg rondom en de gepaste volumetrie en bouwhoogte.

#### Een collectieve tuin in het bouwblok en nieuwe trage weg rondom

De ligging op het scharnierpunt met de dichte bebouwde 19<sup>e</sup> eeuwse wijken van het stadscentrum, vraagt om de nodige verluchting. Dergelijke verluchting biedt de mogelijkheid om vergroening te realiseren en ook hittestress tegen te gaan.

Binnenin het bouwblok wordt daarom een royale collectieve tuin gerealiseerd. Aan de buitenzijde wordt het bouwblok bijkomend geflankeerd door een vergroende nieuwe trage weg. De collectieve tuin realiseert een tuin-aan-tuin-principe ter hoogte van de achterzijde van de omgevende woningen, wat gunstig is vanuit privacy-oogpunt en woonkwaliteit. De royale breedte (ca. 65m) en diepte (ca. 7m tot 37m) maakt dat de collectieve tuin daarenboven ook een volwaardige vergroening in het bouwblok kan realiseren. Als maatstaf voor de vereiste hoeveelheid groen wordt cfr. Ruimte voor Gent gerekend aan 20m<sup>2</sup> per woning en 5m<sup>2</sup> per studentenunit. Voor dit project betekent dat 1.455m<sup>2</sup> (14x20 + 235x5 = 280 + 1.175). De bestemde tuinzone is ca. 2.250m<sup>2</sup> groot en voldoet hieraan.

De trage weg en nieuwe voorgevels in het project bieden aan hun zijde een juist antwoord en vis-à-vis op het alzijdige Securex-kantoorgebouw. De maat van de trage weg biedt ook de mogelijkheid om het nieuwe openbaar domein kwalitatief te vergroenen (zie ook punt 10.2.a).

#### **GROENAANLEG EN VERHARDING**

Het is relevant om stil te staan bij de verhardingsgraad en de wijze waarop de noodzakelijke vergroening in de voorschriften staat opgenomen.

De voorschriften geven momenteel aan dat een 'groeninvulling' voorzien wordt. Toelichtend staat hierbij het volgende vermeld: 'De verkavelaar voorziet een dense groenbeplanting die vergroening zal bieden aan de bouwblokken en als buffer zal fungeren naar de omliggende bewoning.' Uitgaande van de 3+30+300-regel is het noodzakelijk dit nauwer te omschrijven. De 3+30+300-regel geeft aan dat je vanuit elke woning minstens 3 bomen moet zien, je in elke

buurt minstens 30% boomkroonbedekking nodig hebt, en er op maximaal 300m afstand telkens een groene ruimte (zoals een park) bereikbaar moet zijn. Deze vuistregel helpt om de leefomgeving gezonder en aangener te maken door voldoende groen te garanderen dichtbij huis. De 'groeninvulling' vereist dus een bepaalde gelaagdheid waarin ook hoogstammige bomen voorzien worden. Door middel van de **bijzondere voorwaarden**, worden de voorschriften daarom als volgt aangepast: *'De achtertuinstrook dient aangelegd te worden met groeninvulling en de noodzakelijke buffer- en infiltratievoorzieningen voor hemelwater. De groeninvulling moet bestaan uit overwegend streekeigen groen en een combinatie van hoogstammige bomen met een struik- en bodemvegetatie.'*

In de private tuinzones wordt een maximale verhardingsgraad van 25% vastgelegd. Dit percentage kan echter slechts aangewend wordt voor zover de noodzaak ervan aangetoond wordt. Ook op die manier kan een maximale vergroening gerealiseerd. De voorschriften worden met die reden door middel van een **bijzondere voorwaarde** als volgt aangevuld: *'De noodzaak voor de verharding moet aangetoond worden door de aanvrager.'*

#### OMHEININGEN

De verkaveling omvat een voorschrift m.b.t. omheiningen. Het bewuste voorschrift verhindert echter dat bij werken bestaande tuilmuren van achterburen niet herplaatst kunnen worden, wat niet de bedoeling kan zijn vanuit privacy-oogpunt. Het voorschrift wordt met die reden geschrapt door middel van de **bijzondere voorwaarden**. Het plaatsen van omheiningen is in vele gevallen vrijgesteld van vergunning. Indien een niet-vrijgestelde omheining gewenst is, kan deze op basis van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden in de bewuste omgevingsvergunningsaanvraag.

#### Gepaste volumetrie en bouwhoogte

Een gepaste volumetrie en bouwhoogte wordt bepaald door de positie van de plek in de stad. In knooppunten (wijkknoppunten, stedelijke knooppunten en stadsregionale knooppunten) kan steeds hoger gebouwd worden dan in het gewone weefsel. Door in knooppunten hoger te bouwen wordt er immers slim verdicht en ontstaan opportuniteiten voor bvb. vergroening, verweving etc. Ook de directe omgeving speelt echter blijvend een rol in wat wel en niet kan.

Het projectgebied ligt in de Kernstad, in de overgangszone van het stedelijk knooppunt 'kop Watersportbaan – Palfijn' naar het gewone weefsel van de 19<sup>e</sup> eeuwse wijken. Stedelijke knooppunten zijn plekken met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk (fietsroutes of meerdere tram- en buslijnen) en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen (scholen, winkels, kantoren) aangevuld met wonen. Deze stedelijke knooppunten bedienen stadsdelen, eerder dan wijken. De stedelijke knooppunten in de Kernstad hebben een bovenlokale herkenbaarheid. Dit komt tot uiting in hun architecturale uitstraling en in het hoger bouwen. Hierdoor wordt bij hun verdere ontwikkeling ook uitgegaan van een wisselwerking tussen een stedelijke schaal (4 à 5 bouwlagen, met een maximum van 6) en een tussenschaal (6 à 9 bouwlagen, met een maximum van 12).

De gekozen stedenbouwkundige figuur, in combinatie met de bouwhoogte en volumetrie, zorgt ervoor dat het project het stedelijk knooppunt 'kop Watersportbaan – Palfijn' verder versterkt en ook de twee naastliggende stedenbouwkundige korrels in elkaar laat overvloeien: enerzijds het grootschalig, open en hoger bouwweefsel ter hoogte van de Watersportbaan en anderzijds klassieke stedelijk weefsel met gesloten bouwblokken:

- De stedenbouwkundige figuur van het verkavelingsplan vervolledigt de straatwand langs de Martelaarslaan met het gebouw A en B. Het gebouw A kan 7 bouwlagen hoog zijn, met een kroonlijsthoogte tot 25m. Het hoekgebouw B omvat 9 bouwlagen, en een kroonlijsthoogte tot 30,50m. Het gebouw A vormt zo de overgang van het aanpalende pand Martelaarslaan 447-465 (6 bouwlagen en 17,50m hoog) naar een nieuw hoekaccent in het eigen project, het gebouw B. De gabarieten worden met andere woorden trapsgewijs verschaald naar het nieuwe hoekgebouw dat een duidelijke ruimtelijke dialoog aangaat met het open voorliggend kruispunt (Martelaarslaan/R40 met de Charles Andrieslaan – Rozemarijnstraat), en de omgevende hogere bouwvolumes (bvb. het overliggend hoekgebouw Martelaarslaan 488-576 van 8 bouwlagen, de sociale woongebouwen in de Charles Andrieslaan van 8 bouwlagen en het Securex kantoorgebouw van 7 bouwlagen). Het hoekgebouw biedt een nieuwe architecturale uitstraling aan het stedelijk knooppunt.
- De omslag van de stedenbouwkundige figuur wordt gerealiseerd door het lagere gebouw C, tegenaan gebouw B. Gebouw C is slechts 1 bouwlaag hoog. Door deze grote schaalsprong wordt voorkomen dat gebouw B te zwaar uitvalt en blijft het een slank hoekgebouw dat gericht is naar de straat.
- De gebouwen D1, D2 en D3 vormen de eigenlijke afwerking van het bouwblok en zijn 4 bouwlagen hoog, met een kroonlijsthoogte tot 14,80m. Vier bouwlagen zijn een gangbare en aanvaardbare schaal in een stedelijke context. De bouwdiepte wordt tevens beperkt tot 15,50m wat toelaat om achterliggend een collectieve tuin te realiseren tot 37m diep, als buffer naar de achterliggende bebouwing (2 tot 3 bouwlagen plus een hellend dak). Ter hoogte van het gebouw D3 resteert echter slechts een zijdelingse tuinstrook van 8m diep t.a.v. de achterste perceelsgrens van de buurpanden Martelaarslaan 387-393. Om hier de juiste verschalings te realiseren zal de bouwhoogte van 4 bouwlagen afgebouwd worden cfr. de 45°-richtlijn.

#### EVACUATIETRAP GEBOUW D3

De zijdelingse bouwvrije strook naast gebouw D3 is ca. 16m diep en 8m breed. In deze strook wordt op het verkavelingsplan een zone aangeduid waarin het alsnog mogelijk is een evacuatietrapp te plaatsen, aansluitend op het gebouw D3. Deze zone heeft een diepte van 10,60m en een breedte van 2,50m. In de overweging dat de zijdelingse bouwvrije strook noodzakelijk is als bufferruimte naar de aanpalenden, is een evacuatietrapp hier niet aanvaardbaar. De aangeduide zone van 10,60m op 2,50m wordt daarom geschrapt op het plan, zo ook het bijhorende voorschrift.

Het voorschrift wordt als volgt aangepast: *‘De zijdelingse bouwvrije strook langs de zuidoostelijke zijde van het gebouw D3 dient als bufferstrook naar de burens. In functie van de esthetische uitwerking van een inpandige evacuatietrapp kan in de zijdelingse bouwvrije strook enkel een architecturaal accent gerealiseerd worden. In de achtertuintrook is een uitpandige compacte evacuatietrapp mogelijk. De esthetische uitwerking dient in beide gevallen gemotiveerd te worden door de aanvrager.’* Deze zaken worden geremedieerd door middel van de **bijzondere voorwaarden**.

#### VOLUMETRIE EN VERBINDING VAN DE GEBOUWEN D1+D2+D3

De gebouwen D1, D2 en D3 zijn cfr. de voorschriften '3 afzonderlijke bouwblokken die onderling wel met elkaar in verbinding kunnen staan met evacuatiezones'. Dit voorschrift vereist echter enige aanvulling om goed gebruikt te kunnen worden, wat geremedieerd wordt door middel van de **bijzondere voorwaarden**.

Eenzijds is het niet de bedoeling dat de gebouwen enkel door evacuatiezones (begrijp: brandtrappen) verbonden kunnen worden, ook gewone trappen en circulatieruimtes zijn aanvaardbaar. Verblijfsruimtes zoals terrassen zijn echter niet de bedoeling.

Desondanks de verbindingsmogelijkheden moeten de 3 gebouwen wel blijvend als 3 'volumetrisch' afzonderlijke gebouwen lezen. Dit is essentieel om een lange wandvorming langsheen de trage weg te vermijden.

#### TECHNISCHE CONSTRUCTIES EN TECHNISCHE VERDIEPING

Op het verkavelingsplan en in de stedenbouwkundige voorschriften wordt standaard uitgegaan van een bijkomende teruggetrokken technische verdieping, bovenop de hierboven vermelde bovengrondse bouwlagen en kroonlijsthoogtes. De bouwhoogtes zoals hierboven omschreven en het dakenplan zijn belangrijk i.f.v. het garanderen van de nodige beeldkwaliteit en een aanvaardbare volumetrie. Naar beeldkwaliteit is dit niet enkel relevant in het zicht vanaf het openbaar domein maar mede van belang door de gedifferentieerde hoogte van gebouwen waardoor lageregelegen daken in het zicht komen van hoger gelegen woningen (ook buurwoningen). De voorschriften worden met die reden door middel van een **bijzondere voorwaarde** als volgt aangevuld: *'Technische elementen dienen in de eerste plaats inpassing te worden (ondergrondse en bovengrondse bouwlagen). Indien deze elementen niet inpassing kunnen worden, moet dit gemotiveerd worden door de aanvrager. De technische elementen moeten in dat geval op een visueel niet hinderlijke wijze op of aan het gebouw geplaatst worden. Dat kan dat bvb. in een beperkte technische verdieping. Dit dient door de aanvrager gemotiveerd te worden.'*

#### Conclusie

Het stedenbouwkundig plan van het project biedt een correct stedenbouwkundig antwoord, zowel vanuit de noodzakelijke schakeling tussen de stedenbouwkundige korrels als in antwoord op de contextualiteit van de plek.

#### **Programma**

##### Grootschalige studentenhuisvesting

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de student-bewoner maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. De bezorgdheid van omwonenden met betrekking tot mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend.

Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf met de eventuele tuin én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige verkavelingsvraag waarin een studentengemeenschap van maximaal 235 studenten (en een conciërge) ingebracht wordt in een omgeving waar ook wonen aanwezig is.

#### LOCATIE

Aan elke aanvraag wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt. Dit onderzoek gebeurt in overleg met meerdere betrokken stadsdiensten (dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de studentenpreventiecoach, de wijkregisseur ...).

#### *Inpassing in het ruimere stadsweefsel*

In de directe omgeving bevinden zich meerdere hogere onderwijsinstellingen, waaronder de campus Dunant (Universiteit Gent) tussen de Antonius Triestlaan en de Henri Dunantlaan, de WAT-campus (Artevelde Hogeschool) en de campus HILO (Universiteit Gent) aan de overzijde van de Dunantlaan. Daarnaast liggen ook de campus Bijloke (School of Arts Gent) en de campus Schoonmeersen (HOGENT) op korte afstand.

De site bevindt zich tevens op wandel- of fietsafstand van alle andere mogelijke voorzieningen (supermarkt, sportfaciliteiten, restaurant, ...) en is zeer goed ontsloten voor voetgangers, fietsers en met het openbaar vervoer. Er passeren verscheidene buslijnen en op ca. 200m afstand is er een tramhalte. Het station Gent-Sint-Pieters bevindt zich tevens op slechts ca. 2km afstand. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen autoparkeerplaatsen toelaat.

#### *Draagkracht van de buurt*

Met het project wordt een studentengemeenschap (max. 235 studenten) ingebracht in het stedelijk knooppunt 'kop Watersportbaan – Palfijn'. Gezien de ligging in het stedelijk knooppunt wordt buurt niet enkel gekenmerkt door residentieel wonen, maar ook door bovenlokale stedelijke functies waaronder kantoren (bvb. Securex), winkels (bvb. Delhaize), ziekenhuizen (bvb. AZ Jan Palfijn) en de eerder vermelde onderwijsvoorzieningen. Deze context impliceert een bestaande stedelijke dynamiek die ook versterkt moet worden. Om diezelfde reden kan ook de densiteit verhoogd worden. De gevraagde grootschalige studentenhuysvesting sluit aan bij deze visie.

#### *Conclusie*

Gelet op de stedelijke ligging, de aanwezige dynamiek en de goede bereikbaarheid wordt geoordeeld dat grootschalige studentenhuysvesting op deze locatie inpasbaar is.

#### **GEBOUW EN TUIN**

In relatie naar omwonenden (en de eigen student-bewoners) vraagt de Stad steeds het gebouw en de eventuele tuin zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. Gangbaar gaat het hierbij over de positie van toegangen, fietsenstallingen, leefruimtes, terrassen in de tuin etc. Het verkavelingsontwerp wordt hierop gunstig beoordeeld, in zoverre dit reeds kan nagegaan worden.

Zoals eerder beoordeeld creëert de stedenbouwkundige figuur immers de nodige bufferruimte door middel van de centrale collectieve tuin en zijn de bouwhoogtes ook aangepast aan de omgeving. Door middel van de vermelde bijzondere voorwaarden worden hier nog extra garanties op ingebouwd. De verdere beoordeling van de effectieve inrichting van de gebouwen en tuin zal gebeuren in de omgevingsvergunningsaanvragen volgend op deze verkaveling.

#### **BEHEER**

##### *Beheersovereenkomst*

De Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. Ervaring leert dat een groter complex met een beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op een buurt dan een kleine kamerwoning zonder enige vorm van beheer en onderhoud.

De Stad voorziet in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.25) daarom de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Deze beheersovereenkomst zal dan ook aan de omgevingsvergunningsaanvraag voor het gebouw moeten worden toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...).

#### *Conciërgewoning*

Het voorzien van een inwonende conciërge is steeds een surplus i.f.v. een goed beheer. De Stad voorziet daarom in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.24) de mogelijkheid hiertoe. Deze mogelijkheid werd ook in de voorschriften van de verkaveling opgenomen.

#### **4/ CONCLUSIE**

De gevraagde studentenhuisvesting bevindt zich op een geschikte locatie in de stad. Het verkavelingsplan en bijhorende voorschriften zijn ook van die aard dat het gebouw goed ontworpen en beheerd kan worden. De gevraagde grootschalige studentenhuisvesting kan goed ingepast worden in haar directe omgeving.

#### Sociale huisvesting

Binnen een stedelijk knooppunt is een belangrijk pakket aan wonen ook blijvend mogelijk. De gevraagde sociale huisvesting geeft hier een invulling aan en is ook inpasbaar in het project, in aansluiting op de naastliggende meergezinswoning Martelaarslaan 447-465. De gevraagde huisvesting levert bovendien ook een relevante sociale bijdrage aan de samenleving.

#### ***Mobiliteit***

##### Mobiliteitseffecten

Het dossier bevat een mobiliteitstoets dat een situering geeft van het project, het bereikbaarheidsprofiel bepaalt, het mobiliteitsprofiel weergeeft en ook de effecten van het project toelicht. Dit werd degelijk uitgewerkt. De toets concludeert dat impact van de aanvraag op de mobiliteit verwaarloosbaar is.

##### Parkeren

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

Hiermee rekening houdend zijn geen autoparkeerplaatsen vereist of toegestaan. Het aantal sociale woonentiteiten (max. 13) bevindt zich onder de drempelwaarde van 25 waardoor geen autostaanplaatsen noodzakelijk zijn. Voor grootschalige studentenhuysvesting is tevens geen autoaanbod toegestaan. Dit is een sturende maatregel. Door heel bewust geen autostaanplaatsen toe te laten bij grootschalige studentenhuysvesting, wil de Stad meer duurzame vervoersmiddelen bij studenten stimuleren: gebruik van openbaar vervoer, de fiets, of te voet. Deze locatie is hiervoor ook uitermate geschikt. Openbaar vervoer is ruim beschikbaar. Alle nodige voorzieningen zijn tevens op wandel- en fietsafstand (supermarkt, sportfaciliteiten, restaurant ...). Er bestaat geen nood om zich met de wagen te verplaatsen. Voor alle bewoners en bezoekers zullen logischerwijs wel voldoende fietsenstallingen voorzien moeten worden, conform de normen vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement. De fietsenbergingen zullen tevens op werkbaar plaats moeten voorzien worden en op een kwalitatieve wijze moeten ingericht zijn. Dit wordt beoordeeld in de omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen, volgend op de verkaveling. De voorschriften verduidelijken alvast dat hiervoor ruimte moet voorzien worden.

#### Laden en lossen

De verkavelingsaanvraag voorziet op privaat terrein een plaats voor laden en lossen, in de bouwzone van lot 2. Op basis van de aangebrachte motivatie door het Agentschap Wegen en Verkeer (zie punt 3.1 ADVIES AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER) wordt geoordeeld dat de gevraagde plaats voor laden en lossen onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap, met name vanuit verkeersveiligheid. Het voorstel van het Agentschap om de plaats op te schuiven naar het oosten is niet werkbaar in het opzet van de verkaveling. De gevraagde plaats voor laden en lossen dient immers voor het programma grootschalige studentenhuysvesting en moet daarom ook aan de toegang t.h.v. lot 2 gekoppeld worden. Met deze reden wordt de plaats voor laden en lossen op basis van artikel 4.3.4 van de VCRO uitgesloten door middel van een **bijzondere voorwaarde**. De passage in de stedenbouwkundige voorschriften wordt geschrapt, zo ook de aanduiding op het verkavelingsplan.

Laden en lossen zal moeten gebeuren op de reguliere parkeerplaatsen op het openbaar domein. De aanleg van het nieuwe openbaar domein moet daarom fout parkeren i.f.v. laden en lossen ook voorkomen. Hiervoor wordt een bijzondere voorwaarde opgelegd, zie punt 10.2.a.

#### Doorwaadbaarheid

Met het project wordt bijgedragen aan een sterkere trage doorwaadbaarheid in het stedelijk weefsel, door middel van het realiseren van een nieuwe trage weg. Voor de beoordeling hiervan wordt verwezen naar punt 10.2.a.

#### ***Woonkwaliteit: geluid***

Op basis van de strategische geluidsbelastingskaarten voor de agglomeratie Gent wordt ingeschat dat de geluidsbelasting Lden wegverkeer tussen 70dB en 75dB bedraagt ter hoogte van de geplande gevel aan de R40. Om een aangenaam woonklimaat te garanderen in zowel de sociale huysvesting als de grootschalige studentenhuysvesting wordt gevraagd hiermee rekening te houden bij de uitwerking van de omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen, volgend op deze verkaveling.

Als leidraad hiervoor, wordt het volgende meegegeven in de **opmerkingen**:

- Eigen geluidsmeting van de geluidsbelasting ter hoogte van de geplande gevel aan de R40. De strategische geluidsbelastingskaart is immers slechts een modellering. Het is hierbij van belang om de relevante parameter te meten (Lden wegverkeer) in een representatieve tijdperiode. Meer informatie hierover is te vinden onder '[evaluatie van de geluidsbelasting](#)' (MER-fiches Geluid).
- Afhankelijk van de gemeten geluidsbelasting ter hoogte van de geplande gevel aan de R40 wordt duidelijk welke mogelijkheden het MER-afwegingskader nog biedt. De relevante aandachtspunten/aanpassingen moeten meegenomen/doorgevoerd worden in de verdere uitwerking van het project.
- In de project-m.e.r.-screening bij de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen dient de initiatiefnemer de aanpak en keuzes binnen bovenstaand kader te duiden.
- Een akoestische studie die een begroting bevat van de akoestische gevelisolatie voor alle geveldelen die blootgesteld worden aan Lden wegverkeer > 60 dB, is hierbij relevant.

### **Overige**

De voorschriften voor het openbaar domein werden door middel van de **bijzondere voorwaarden** geschrapt. De inrichting van het openbaar domein wordt vergund met deze aanvraag (zie punt 10.2) en nadien overgedragen aan de Stad. De stedenbouwkundige voorschriften zijn bijgevolg irrelevant.

Bij lot 2 worden voorschriften opgenomen m.b.t. postbedeling en afvalophaling ook geschrapt. Dergelijke zaken zijn niet stedenbouwkundig. De voorschriften zijn in die zin niet nuttig en worden geschrapt.

Voor het overige werden kleinere tekstuele onduidelijkheden aangepast in de voorschriften. Via de **bijzondere voorwaarden** wordt dit zo gecorrigeerd.

## **10.2. Aanvraag stedenbouwkundige handelingen i.f.v. het bouwrijp maken van het terrein**

### **a. De aanleg van een vergroende trage doorsteek**

#### Ontwerp

Het projectgebied is gelegen tussen de achterzijde van het dense centrumweefsel (namelijk de tuinen bij de woningen langs de Martelaarslaan) en de voorzijde van de grootschalige bebouwing langs de Watersportbaan (zijnde het alzijdige Securex-kantoorgebouw). De gekozen stedenbouwkundige figuur biedt hierop een correct antwoord door het bouwblok bewust naar binnen te plooiën en af te werken. Gecombineerd hiermee wordt rondom een nieuwe publieke vergroende trage doorsteek voorzien, met ook een zichtbaar groenmassief aan de Martelaarslaan/R40.

De doorsteek verbindt de Martelaarslaan/R40 met de zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche). Drie paaltjes aan beide uiteinden verhinderen het parkeren of het oprijden door onbevoegden.

De doorsteek is het startstuk van een volwaardige en zeer zinvolle trage publieke verbinding tussen het dense stadsweefsel met een hoge groennood in het noorden, naar het woongroen en de wijkparken aan de Watersportbaan in het zuiden. Gezien de contour van het project is het sluitstuk van deze publieke verbinding geen onderwerp van de aanvraag, die kan pas gerealiseerd worden bij herontwikkeling van de Delhaize-site. Op vandaag kan de Jubileumlaan/Watersportbaan door de trage weggebruiker wel bereikt worden via de semipublieke parking van Securex of deze van Delhaize. Op de Delhaize-parking bestaat momenteel een voetgangerstoegang vanaf zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche) die hiervoor dienstdoet.

Het groenmassief ter hoogte van de toegangszone maakt de verbinding kenbaar aan de Martelaarslaan/R40, en zorgt voor een aangename vergroening van de drukkere verkeersader. Het profiel van de trage doorsteek zelf is van dien aard dat ook langsheen het traject een sterke vergroening mogelijk is door middel van een gevarieerde beplanting en bijkomende bomen (naast de bestaande bomen). In totaal worden 17 meerstammige en 12 hoogstammige bomen aangeplant, waaronder een aantal toekomstbomen. In de groenzone is ook ruimte voor enkele zitbanken. De groene dooradering brengt zo licht en lucht in een de woonomgeving, en laat ontmoeting en sociale interactie toe.

De verharding in het openbaar domein wordt tevens tot een minimum beperkt, en is afgestemd op het eigenlijke gebruik:

- Een minimale breedte van 4m, gezien de trage weg gecombineerd wordt met de brandweg. In deze 4m brede strook wordt 285cm voorzien in geborsteld beton voor het vlot kruisen van trage weggebruikers, de overige 115cm wordt aangelegd in grindgazon.
- Of 5m breedte aan de toegangszone. Deze 5m wordt volledig aangelegd in geborsteld beton, aangezien hier meer en herhaaldelijke kruisbewegingen tussen gebruikers zullen plaatsvinden (t.g.v. de positie van de hoofdtoegang tot het project in gebouw B).

In de gemeenteraadsbeslissing worden er bijkomend enkele bijzondere voorwaarden gekoppeld aan het ontwerp van de trage verbinding (zie ook PUNT 8). Dit zijn eerder technische aanpassingen, plus 2 voorwaarden naar aanleiding van het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer (zie punt 3.1 ADVIES AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER) en de brandweer (zie punt 3.3 ADVIES BRANDWEERZONE CENTRUM).

#### Rooilijnen en grondoverdracht

Voor de beoordeling van de nieuwe rooilijn en grondoverdracht wordt verwezen naar de gemeenteraadsbeslissing (zie ook PUNT 8).

#### ***b. Het rooien van bomen***

Voor de realisatie van het project moeten 10 bomen gerooid worden, het betreft 8 hoogstammen en 2 zaailingen.

Op basis van het verslag van de extern bomendeskundige, toegevoegd aan de aanvraag, oordeelt de Stad dat ook de bomenrij aan de zijde van de Martelaarslaan/R40, t.h.v. het nieuwe openbaar domein, gerooid moeten worden. Deze bomen hebben immers een lage

toekomstwaarde. Concreet gaat het om 8 bomen: nummer 6, 7, 8, 9, 10, 12 en 13 (*Populus nigra*) en boom nummer 11 (*Acer pseudoplatanus*) uit het verslag.

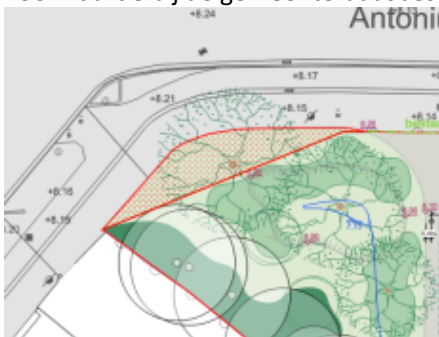
Aangezien deze bomen op toekomstig openbaar domein staan, is het rooien ervan een opdracht voor de aanvrager in kader van de uitvoering van deze vergunning. Daarom wordt dit opgelegd als **bijzondere voorwaarde** in de gemeenteraadsbeslissing. Nummer 14 (*Ilex aquifolium*) wordt behouden.

Er kan akkoord gegaan worden met het rooien van de 10 gevraagde bomen en 8 bijkomende. Deze bomen worden immers allemaal gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen in de toekomstige openbare groenzone: 17 meerstammige en 12 hoogstammige bomen.

### ***c. Het uitbreken van verharding en wijzigen van het reliëf***

Het uitbreken van de verharding en nivellering is noodzakelijk i.f.v. het bouwrijp maken van het terrein.

In het plan van het nieuwe openbaar domein wordt t.h.v. het groenmassief aan de Martelaarslaan/R40 ook een noodzakelijke ontharding voorzien op het bestaand openbaar domein, in de bocht van de Charles Andrieslaan. De ontharding op het bestaand openbaar domein is onderdeel van het project en wordt voor alle duidelijkheid opgelegd als **bijzondere voorwaarde** bij de gemeenteraadsbeslissing.



## **CONCLUSIE**

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

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

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

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

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

- OMV\_2025139273\_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)

- OMV\_2025139273\_Martelaarslaan-Verenigde Natieslaan\_gemeenteraadsbesluit 24 juni 2026.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 5 loten (onder meer voor sociale huisvesting en grootschalige studentenhuisvesting), het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van openbaar domein aan BESIX Real Estate Development nv gelegen te Martelaarslaan en Verenigde-Natieslaan 1, 9000 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

#### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

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

### ***1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de verkaveling***

#### **Voorwaarden volgende uit externe adviezen**

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 10 februari 2026, met kenmerk 5000121798) moeten strikt nageleefd worden.

#### **Compensatievoorziening**

Het dossier bevat geen plan omgevingsaanleg met de voorziening. Bij de toekomstige dossiers voor de aanleg van de gebouwen moet de voorziening in detail uitgewerkt worden, rekening houdend met volgende **bijzondere voorwaarden**:

- Het overstromingswater moet naar de voorziening gravitair kunnen afstromen en het gecapteerde volume moet zo snel mogelijk weer ledigen via infiltratie.
- Het kan niet de bedoeling zijn dat (bijkomende) wateroverlast gecreëerd wordt bij derden. Toekomstige maaiveldpeilen moeten op plan aangeduid worden.
- Volgens een conceptuele schets/snede in het dossier zou de voorziening tot een diepte van 1,50m aangelegd worden. De voorziening mag niet drainerend werken en er moet voldoende resterend volume ter beschikking zijn om het compensatievolume te waarborgen.
- De wadi voor het compensatievolume mag ook als infiltratievoorziening (GSV) voor de private projecten gebruikt worden. Het infiltratieoppervlak mag hierbij

gedeeld worden, het volume voor compensatie (overstroming) en infiltratie (GSV) moet opgeteld worden.

Indien de wadi ook gebruikt wordt als infiltratievoorziening (GSV) moet het grondwater opgemeten worden en de infiltratiecapaciteit bepaald conform de GSV.

Start tijdig met de grondwatermetingen zodat er over een voldoende lange periode metingen zijn (minstens gedurende de hydrologische winterperiode van oktober tot en met maart). Voor het meten van de infiltratiecapaciteit dienen per locatie minimaal drie en bij voorkeur vier infiltratieproeven uitgevoerd te worden op dezelfde diepte. Alle technische achtergrondinfo horende bij de infiltratieproeven is terug te vinden op [www.vmm.be/infiltratieproeven](http://www.vmm.be/infiltratieproeven). Op deze website zijn eveneens de gedetailleerde werkvoorschriften terug te vinden die moeten gerespecteerd worden.

Door het aanleggen van de compensatievoorziening kan het project waarschijnlijk ook voldoen aan de vooropgestelde hemelwaterneutraliteit: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/klimaat/een-waterrobuuste-stad/hemelwaterneutrale-projecten>. Dit dient getoetst te worden bij de toekomstige aanvraag(en) voor stedenbouwkundige handelingen.

## **2. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften en het verkavelingsplan**

De voorschriften en het verkavelingsplan worden integraal vervangen door de exemplaren met markeringen zoals toegevoegd in bijlage bij de beslissing. De markeringen omvatten de aanpassingen cfr. de vermelde bijzondere voorwaarden in de beoordeling, incl. deze t.g.v. het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer (cfr. infra). Deze documenten vormen de vergunde voorschriften en het vergunde verkavelingsplan.

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 5 maart 2026, met kenmerk AV/411/2026/00237) moeten strikt nageleefd worden, mits volgende aanpassing/nuance: *de plaats voor laden en lossen komt niet voor vergunning in aanmerking op basis van artikel 4.3.4 van de VCRO . De passage in de stedenbouwkundige voorschriften wordt geschrapt, zo ook de aanduiding op het verkavelingsplan.*

## **3. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein**

### **Archeologie**

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem) waarvan akte genomen op 15 december 2025 met referentienummer 35160 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de eventuele voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

ID nota: 35160: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/35160>

### **Artikel 3:**

**Legt volgende lasten op:**

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

### **Artikel 4:**

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

### **WAARBORGEN**

#### **Waarborgen voor lasten in natura**

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

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

#### *Optie bankwaarborg:*

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via [bouwen@stad.gent](mailto: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\_2025139273**) en [bouwen@stad.gent](mailto: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 m<sup>2</sup>

**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:**

##### **1. Opmerkingen met betrekking de gevraagde stedenbouwkundige handelingen**

#### **Vogels en vleermuizen**

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart – 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Vóór aanvang van de werken met tevens nagegaan worden of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst ([groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)).

#### **Bodem**

Grondverzet moet gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250m<sup>3</sup> en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250m<sup>3</sup> waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250m<sup>3</sup> die in verschillende partijen kleiner dan 250m<sup>3</sup> wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

#### **Afval**

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m<sup>3</sup>
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m<sup>3</sup>
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m<sup>3</sup>.

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

### **Stofemissies**

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

### **Plaatsnaamgeving**

Binnen het project wordt nieuw openbaar domein voorgesteld die conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komt voor plaatsnaamgeving. Daarbij maken wij je erop attent dat, voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein, je 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 (vb. 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, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent. Via mail: [dwbw.celgrondbeheer@stad.gent](mailto:dwbw.celgrondbeheer@stad.gent). Of per post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen – Cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt 1, 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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

## ***2. Aandachtspunten i.f.v. de uitwerking van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de gebouwen***

### **Hemelwater**

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen:

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

### **Geluid**

Bij het ontwerp van de gebouwen wordt gevraagd om rekening te houden met volgende leidraad om de geluidsbelasting in de gebouwen te beperken:

- Eigen geluidsmeting van de geluidsbelasting ter hoogte van de geplande gevel aan de R40. De strategische geluidsbelastingskaart is immers slechts een modellering. Het is hierbij van belang om de relevante parameter te meten (Lden wegverkeer)

in een representatieve tijdsperiode. Meer informatie hierover is te vinden onder '[evaluatie van de geluidsbelasting](#)' (MER-fiches Geluid).

- Afhankelijk van de gemeten geluidsbelasting ter hoogte van de geplande gevel aan de R40 wordt duidelijk welke mogelijkheden het MER-afwegingskader nog biedt. De relevante aandachtspunten/aanpassingen moeten meegenomen/doorgevoerd worden in de verdere uitwerking van het project.
- In de project-m.e.r.-screening bij de toekomstige aanvraagdossier(s) stedenbouwkundige handelingen dient de initiatiefnemer de aanpak en keuzes binnen bovenstaand kader te duiden.
- Een akoestische studie die een begroting bevat van de akoestische gevelisolatie voor alle geveldelen die blootgesteld worden aan Lden wegverkeer > 60 dB, is hierbij relevant.

## **Belangrijke bepalingen**

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 103.** De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ingesteld.

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2026\_CBS\_05847 - OMV\_2025139273 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 5 loten (onder meer voor sociale huisvesting en grootschalige studentenhuisvesting), het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van openbaar domein - met openbaar onderzoek - Martelaarslaan en Verenigde-Natieslaan, 9000 Gent - Vergunning

## VOORSCHRIFTEN lot 1

### GEBOUW BESTEMMING – TYPE HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De bestemming voor sociale huisvesting is in overeenstemming met de stedelijke beleidsdoelstellingen inzake betaalbaar wonen en duurzaam ruimtegebruik. De opname van de bijhorende voorzieningen is noodzakelijk om een kwaliteitsvolle, functionele en goed ontsloten woonomgeving te waarborgen. | Hoofdbestemming Lot 1:<br>Dit lot is bestemd voor sociale huisvesting, inclusief de bij horende voorzieningen zoals fietsenberging(en), afvalberging(en), evacuatie- en circulatieruimten. |

### OPPERVLAKTE

| Toelichting                                      | Stedenbouwkundig voorschrift                                                         |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Het verkavelingsplan toont de maximale bouwzone. | De maximale bebouwbare oppervlakte wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. |

### VOLUME

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er wordt gekozen voor een hedendaagse architectuur.<br><br>Het beeldkwaliteitsplan in bijlage zorgt voor eenheid naar afwerking en uitzicht.<br><br>Gebouw A heeft maximaal 7 bouwlagen, zodat goed kan aangesloten worden op de aanpaler Martelaarslaan 447-465. | De volledige bouwzone kan bebouwd worden.<br><br>De invulling van een bouwzone is gekoppeld aan een beeldkwaliteitsplan. In bijlage aan deze voorschriften worden deze beelden toegevoegd.<br><br>Op lot 1 wordt gebouw A voorzien: <b>Gebouw A</b> heeft een invulling van de bouwzone met 7 bovengrondse bouwlagen. (middelhoogbouw) De maximale kroonlijst bedraagt 25,00 m boven het nulniveau (dorpelpeil gebouw A – dit wordt voorzien op maximaal 50 cm boven het rooilijnpeil). (voorzien aantal wooneenheden: 13)<br><br>Eén ondergrondse bouwlaag is toegestaan, op voorwaarde dat deze volledig binnen de contouren van de bouwzone wordt gerealiseerd. De ondergrondse bouwlaag mag in totaal maximaal twee derde van de bouwzone van lot 1 beslaan. |

Technische elementen dienen in de eerste plaats inpandig voorzien te worden (ondergrondse en bovengrondse bouwlagen). Indien deze elementen niet inpandig kunnen voorzien worden, moet dit gemotiveerd worden door de aanvrager. De technische elementen moeten in dat geval op een visueel niet hinderlijke wijze op of aan het gebouw geplaatst worden. Dat kan dat bvb. in een beperkte technische verdieping. Dit dient door de aanvrager gemotiveerd te worden.

## DAKUITVOERING

| Toelichting                                                                                                                                                                                                             | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het beeldkwaliteitsplan in bijlage dient ervoor te zorgen dat er eenheid is naar afwerking en uitzicht.</p> <p>De effectieve uitwerking zal vastgelegd worden met de te verkrijgen stedenbouwkundige vergunning.</p> | <p>Er dient uitgegaan te worden van een uitvoering met platte daken. Hiervan kan afgeweken worden in functie van de technische uitwerking.</p> |

## TYPLOGIE

| Toelichting                                                                        | Stedenbouwkundig voorschrift |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <p>Er dient aangesloten te worden op de wachtgevel van Martelaarslaan 447-465.</p> | <p>Gesloten bebouwing.</p>   |

## ONDERGRONDS GEDEELTE

| Toelichting                                              | Stedenbouwkundig voorschrift                                                               |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Een kelderruimte bevindt zich binnen de bouwzone.</p> | <p>Een ondergrondse bouwlaag is toegestaan cfr. de voorschriften vermeld bij 'Volume'.</p> |

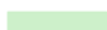
## INPLANTING

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                   | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De op het verkavelingsplan aangeduide bouwzones moeten, net als de vooropgestelde percelering, beschouwd worden als een essentieel element van het verkavelingsplan en kunnen bijgevolg niet worden verruimd of op een andere manier worden gewijzigd.</p> | <p>De inplanting van de gebouwen wordt op het verkavelingsplan aangeduid. De bouwzone is de maximale zone die bebouwd kan worden.</p> <p>De voorgevels van het gebouw dienen minstens voor 80% de <del>ze</del> rooilijn te volgen. Door afwijken mogelijk te maken wordt ruimte gemaakt voor architecturaal ontwerp.</p> |

## MATERIAALGEBRUIK

| Toelichting                                                                                                                                                                                                             | Stedenbouwkundig voorschrift                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Het beeldkwaliteitsplan in bijlage dient ervoor te zorgen dat er eenheid is naar afwerking en uitzicht.<br>Het werken met lichte tinten zorgt voor hoge albedo, die meer zonlicht weerkaatst en minder energie opneemt. | De gevels zijn ontworpen en gebouwd met minerale materialen in lichte tinten. |

## ACHTERTUINSTROOK



ACHTERTUINSTROOK / GROEN

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De achtertuintrook wordt ingericht als tuin en behoort tot de gemeenschappelijk delen, met een privaat genotsrecht op een deel van de tuin voor één <del>tot</del> binnen de mede-eigendom. <b>woontiteit</b>                                                                                                                                                                                                                                  | De achtertuintrook dient aangelegd te worden met groeninvulling en de noodzakelijke buffer- en infiltratievoorzieningen voor hemelwater. Fietsenbergingen en afvalbergingen zijn niet toegestaan.<br><br>De maximale verhardingsgraad van de achtertuintrook bedraagt 25%. <b>De noodzaak voor de verharding moet aangetoond worden door de aanvrager.</b><br><br><del>Op de perceelsgrens kan een omheining opgericht worden met een maximale hoogte van 2,00m ten opzichte van het maaiveld. De omheining dient te bestaan uit metalen palen met netdraad, al dan niet aangevuld met hagen, of louter uit een haag op de perceelsgrens.</del> |
| Dit voorschrift laat toe om, indien nodig, een muur of geluidswerende wand op te richten om de akoestische impact tussen de verschillende bouwvolumes te beperken en een aanvaardbaar akoestisch comfort te waarborgen.<br>De maximale hoogte wordt vastgelegd om de maatregel ruimtelijk beheersbaar te houden, terwijl de verplichting tot toelichting in de stedenbouwkundige aanvraag een zorgvuldige en projectmatige afweging verzekert. | Om akoestische redenen dient het bijkomend mogelijk te zijn om een muur of geluidswerende wand op te richten achterliggend gebouwen <u>A en B</u> , op de grenslijn 5-6 van het verkavelingsplan. De muur of wand heeft een maximale hoogte van 6,50 meter. <del>en dient duidelijk toegelicht te worden in de stedenbouwkundige aanvraag.</del><br><b>De noodzaak voor deze akoestische wand, de esthetische uitwerking ervan en de gekozen hoogte dient gemotiveerd te worden door de aanvrager.</b>                                                                                                                                          |

## VOORSCHRIFTEN lot 2

### GEBOUW

#### BESTEMMING – TYPE HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De nevenbestemmingen die in de voorschriften worden vermeld, hebben een ondersteunend en faciliterend karakter ten aanzien van de studentenhuisvesting <del>en de overige woonfuncties.</del><br>Zo voorzien de postvoorzieningen en afvalophaling in dagelijkse noden van de bewoners, terwijl fietsenberging en circulatie- en evacuatieluimten essentieel zijn voor een veilig en duurzaam gebruik van de site. | Dit lot is bestemd voor een gemeenschapsvoorziening, meer bepaald een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (zoals gedefinieerd in het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent), inclusief de bijhorende voorzieningen zoals een conciërgewoning, een postvoorziening, fietsenberging(en), afvalberging(en), evacuatie- en circulatieluimten en een klantencabine. |

### OPPERVLAKTE

| Toelichting                                      | Stedenbouwkundig voorschrift                                                         |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Het verkavelingsplan toont de maximale bouwzone. | De maximale bebouwbare oppervlakte wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. |

### VOLUME

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er wordt gekozen voor een hedendaagse architectuur.<br><br>Het beeldkwaliteitsplan in bijlage dient ervoor te zorgen dat er eenheid is naar afwerking en uitzicht.<br><br>Gebouw B zal dienst doen als kopgebouw. Het gebouw zal in het straatbeeld een baken en herkenningspunt zijn voor voetganger, fietser en automobilist. Een invulling met 9 bouwlagen wordt verantwoord door de rol van kopgebouw.<br>Het is de afwerking van een bestaand bouwlint, en door gebouw A te voorzien met 7 bouwlagen wordt een afbouw en overgang naar de ééngezinswoningen verkregen. | De volledige bouwzone kan bebouwd worden.<br>De invulling van een bouwzone is gekoppeld aan een beeldkwaliteitsplan. In bijlage aan deze voorschriften worden de beelden toegevoegd.<br><br><b>maximum</b><br>In totaal worden 235 studentenkamers voorzien en een 1 conciërgewoning<br><br><b>GEBOUW B:</b> Er wordt een invulling van de bouwzone met <b>maximum</b> 7 <u>bovengrondse bouwlagen + technisch verdieping</u> voorzien. (middelhoogbouw)<br><del>Een ondergrondse bouwlaag is toegestaan en moet zich binnen de contour van de bouwzone bevinden.</del><br>De maximale kroonlijst bedraagt 30,50 m boven het nulniveau (dorpelpeil gebouw B – dit wordt voorzien op maximaal 50 cm boven het rooilijnpeil).<br>De overbouw boven lot 3 is mogelijk vanaf de tweede verdieping. Er dient steeds een vrije hoogte van 5 meter voor de brandweer beschikbaar te zijn.<br><br>Het technisch verdiep heeft een maximale hoogte van 32,75 m boven het nulniveau en wordt teruggetrokken ingericht, op minimaal 3 meter van de randcontour van de negende bouwlaag.<br><br><b>Technische elementen dienen in de eerste plaats in pandig voorzien te worden (ondergrondse en bovengrondse bouwlagen). Indien deze elementen niet in pandig kunnen</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De invulling met maximaal 4 bouwlagen geeft een betere bereikbaarheid voor de brandweer en hulpdiensten, en geeft een tweede overgang van het kopgebouw naar de omliggende ééngezinswoningen.</p> <p>Door de gebouwen D1-D2-D3 in laagbouw te voorzien zal er minder hinder voor de buurt zijn naar lawaai of ontnemen van zonlicht.</p> <p>Technische elementen dienen in de eerste plaats inpandig voorzien te worden (ondergrondse en bovengrondse bouwlagen). Indien deze elementen niet inpandig kunnen voorzien worden, moet dit gemotiveerd worden door de aanvrager. De technische elementen moeten in dat geval op een visueel niet hinderlijke wijze op of aan het gebouw geplaatst worden. Dat kan dat bvb. in een beperkte technische verdieping. Dit dient door de aanvrager gemotiveerd te worden.</p> | <p><del>In gebouw B dient, als afwijking op het weren van de auto in de verkaveling, één parkeerplaats te worden voorzien voor kortstondig parkeren in functie van laden en lossen van pakjes. Deze parkeerplaats wordt aangeduid op het verkavelingsplan als 'tijdelijke parkingzone' en is gelegen binnen de bouwzone van gebouw B.</del></p> <p><b>GEBOUW C:</b> Er wordt een invulling van de bouwzone met 1 <u>bovengrondse bouwlaag</u> voorzien. (laagbouw)<br/> <del>Een ondergrondse bouwlaag is toegestaan en moet zich binnen de contour van de bouwzone bevinden.</del><br/> De maximale kroonlijst bedraagt 5,10 m boven het nulniveau (dorpelpeil gebouw B).</p> <p>Boven gebouw C kan een evacuatietrap gesitueerd worden die dient voor de evacuatie van gebouw D1 en loopt van maaiveldhoogte tot het dak van gebouw D1.</p> <p><b>GEBOUW D1-D2-D3:</b> Er wordt een invulling van de bouwzone met <u>3 bouwblokken van 4 <sup>maximum</sup> bovengrondse bouwlagen + technisch verdieping</u> voorzien. (laagbouw)<br/> <del>Een ondergrondse bouwlaag is toegestaan en moet zich binnen de contour van de bouwzone bevinden.</del><br/> De maximale kroonlijst bedraagt 14,80 m boven het nulniveau (dorpelpeil gebouw B).</p> <p>Het technisch verdiep heeft een maximale hoogte van 17,30 m boven het nulniveau en wordt teruggetrokken ingericht, op minimaal 3 meter van de randcontour van de vierde bouwlaag.</p> <p>Langs de zuidoostelijke gevel van gebouw D3 dient ruimtelijk rekening gehouden te worden met voldoende buffer naar de aanpalers toe. (cfr plan detail afbouw)<br/> De zijdelingse bouwvrije strook dient gerespecteerd te worden.</p> <p>In de hoogte dient het volume van gebouw D3 zich binnen de 45°-richtlijn te bevinden, te starten van de perceelsgrens.</p> <p><del>Opmerking over D</del> <b>De ondergrondse bouwlaag:</b><br/> Op lot 2 is een ondergrondse bouwlaag toegestaan, op voorwaarde dat deze volledig binnen de contouren van de ondergrondse bouwzone wordt gerealiseerd.</p> <p>De ondergrondse bouwlaag mag in totaal maximaal 1/4 van de ondergrondse bouwzone van lot 2 beslaan.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>De ondergrondse bouwzone van lot 2 komt overeen met de ingekleurde bouwzones op het verkavelingsplan, uitgebreid met de zone achterliggend C-D1-D2-D3, hier kan nog 4,50m onder het maaiveld gebouwd worden + de groen ingekleurde zone voorliggend gebouw C.</p> <p><del>Postbedeling gebouwen B D1 D2 D3:<br/>De postbedeling dient te verlopen via een gemeenschappelijke ruimte in gebouw B, nabij de parkeerplaats voor kortparkeren.</del></p> <p><del>Afvalophaling gebouwen B D1 D2 D3:<br/>De afvalophaling dient te verlopen via een gemeenschappelijke ruimte in gebouw B.</del></p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## TYPLOGIE

| Toelichting                                                                                                                              | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ter toelichting van de typologie wordt verwezen naar de versie van het verkavelingsplan waarin het architecturaal ontwerp werd ingepast. | <p>Gebouw B: Halfopen bebouwing: kopgebouw</p> <p>Gebouw C: halfopen of gesloten bebouwing: overgang tussen bouwblokken <b>volumetrisch</b></p> <p>Gebouwen D1-D2-D3: 3 afzonderlijke bouwblokken die onderling wel met elkaar in verbinding kunnen staan met evacuatiezones <b>en circulatieruimtes.</b></p> |

## DAKUITVOERING

| Toelichting                                                                                                                                                                                                             | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het beeldkwaliteitsplan in bijlage dient ervoor te zorgen dat er eenheid is naar afwerking en uitzicht.</p> <p>De effectieve uitwerking zal vastgelegd worden met de te verkrijgen stedenbouwkundige vergunning.</p> | Er dient uitgegaan te worden van een uitvoering met platte daken. Hiervan kan afgeweken worden in functie van de technische uitwerking. |

## INPLANTING

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De op het verkavelingsplan aangeduide bouwzones moeten, net als de vooropgestelde percelering, beschouwd worden als een essentieel element van het verkavelingsplan en kunnen bijgevolg niet worden verruimd of op een andere manier worden gewijzigd. | <p>De inplanting van de gebouwen wordt op het verkavelingsplan aangeduid. De bouwzone is de maximale zone die bebouwd kan worden.</p> <p>De voorgevels van de gebouwen dienen <b>samen (m.u.v. gebouw C)</b> minstens voor 80% <del>de</del> rooijlijn te volgen. Door afwijken mogelijk te maken wordt ruimte gemaakt voor architecturaal ontwerp.</p> |

## ONDERGRONDS GEDEELTE

| Toelichting                                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                        |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Een kelderruimte bevindt zich binnen de bouwzone. | Een ondergrondse bouwlaag is toegestaan cfr. de voorschriften vermeld bij 'Volume'. |

## MATERIAALGEBRUIK

| Toelichting                                                                                                                                                                                                          | Stedenbouwkundig voorschrift                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Het beeldkwaliteitsplan in bijlage dient ervoor te zorgen dat er eenheid is naar afwerking en uitzicht. Het werken met lichte tinten zorgt voor hoge albedo, die meer zonlicht weerkaatst en minder energie opneemt. | De gevels zijn ontworpen en gebouwd met minerale materialen in lichte tinten. |

## ACHTERTUINSTROOK - GROENAAANLEG

ACHTERTUINSTROOK / GROEN

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De achtertuintrook zal in de toekomst gebruikt worden als gemeenschappelijke ruimte. Studenten kunnen hier wandelen en genieten van een groene omgeving vlakbij hun studentenverblijf. De verkavelaar voorziet een dense groenbeplanting die vergroening zal bieden aan de bouwblokken en als buffer zal fungeren naar de omliggende bewoning. | <p>De maximale verhardingsgraad van de achtertuintrook bedraagt 25%. <b>De noodzaak voor de verharding moet aangetoond worden door de aanvrager.</b></p> <p>De achtertuintrook dient aangelegd te worden met groeninvulling en de noodzakelijke buffer- en infiltratievoorzieningen voor hemelwater. <b>De groeninvulling moet bestaan uit overwegend streekeigen groen en een combinatie van hoogstammige bomen met een struik- en bodemvegetatie.</b></p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegestaan en dienen met zachte glooiing uitgewerkt te worden. Een deel van de zone kan tevens gebruikt worden als privaat kruiwagenpad naar omliggende woningen. Fietsenbergingen en afvalbergingen zijn niet toegestaan.</p> <p><del>Op de perceelsgrens kan een omheining opgericht worden met een maximale hoogte van 2,00m ten opzichte van het maaiveld. De omheining dient te bestaan uit metalen palen met netdraad, al dan niet aangevuld met hagen, of louter uit een haag op de perceelsgrens.</del></p> |

en de zone voor  
groenaanleg  
voor gebouw C

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Dit voorschrift laat toe om, indien nodig, een muur of geluidswerende wand op te richten om de akoestische impact tussen de verschillende bouwvolumes te beperken en een aanvaardbaar akoestisch comfort te waarborgen. De maximale hoogte wordt vastgelegd om de maatregel ruimtelijk beheersbaar te houden, terwijl de verplichting tot toelichting in de stedenbouwkundige aanvraag een zorgvuldige en projectmatige afweging verzekert.</p> | <p>Om akoestische redenen dient het bijkomend mogelijk te zijn om een muur of geluidswerende wand op te richten achterliggend gebouwen <u>A en B</u>, op de grenslijn 5-6 van het verkavelingsplan. De muur of wand heeft een maximale hoogte van 6,50 meter. <del>en dient duidelijk toegelicht te worden in de stedenbouwkundige aanvraag.</del></p> <p>De noodzaak voor deze akoestische wand, de esthetische uitwerking ervan en de gekozen hoogte dient gemotiveerd te worden door de aanvrager.</p> <p> de zone voor groenaanleg voor gebouw C en onder</p> <p>Onder een deel van de achtertuin is een ondergrondse bouwlaag toegestaan cfr. de voorschriften vermeld bij 'volume'.</p> <p><del>De zijdelingse bouwvrije strook langs de zuidoostelijke zijde van het gebouwenblok D3 dient als bufferstrook naar de bureu. In deze zone kan nog een evacuatiestap voor gebouw D3 opgebouwd worden, aansluitend op het gebouw, volgens aanduiding op het verkavelingsplan.</del></p> <p>De zijdelingse bouwvrije strook langs de zuidoostelijke zijde van het gebouw D3 dient als bufferstrook naar de bureu. In functie van de esthetische uitwerking van een inpandige evacuatiestap kan in de zijdelingse bouwvrije strook enkel een architecturaal accent gerealiseerd worden. In de achtertuinstrook is een uitpandige compacte evacuatiestap mogelijk. De esthetische uitwerking dient in beide gevallen gemotiveerd te worden door de aanvrager.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## VOORSCHRIFTEN lot 3 en 4

### BESTEMMING – openbaar domein

| <b>Toelichting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>BESTEMMING</b></p> <p>De zone ten westen van de gelijkvloerse verdieping van het kopgebouw vormt een voorpleinstructuur. Via het plein zullen de studenten de site binnenkomen.</p> <p>Nog meer naar het westen dient de hoek tussen ring en Charles Andrieslaan geoptimaliseerd te worden als groenzone.</p> <p>Loten 3 en 4 zijn gesplitst op basis van de huidige eigenaarsstructuur.</p> | <p><b>BESTEMMING</b></p> <p>Loten 3 en 4 zijn bestemd om overgedragen te worden naar het openbaar domein en zijn bestemd voor de inrichting van de openbare wegenis, openbaar groen en de noodzakelijke infrastructuur van openbaar nut. Vrijstaande elektriciteitscabines zijn niet toegestaan. Indien noodzakelijk moeten deze in de gebouwen voorzien worden.</p> <p>Loten 3 en 4 dienen aangelegd te worden met een openbare trage weg die alle gebouwen van lot 2 bereikbaar maken voor de brandweer.</p> <p>De interne wegenis fungeert uitsluitend als ontsluitingsweg voor brandweer en hulpdiensten en is toegankelijk in twee richtingen.</p> <p>De zone voorliggend de voorgevel van het kopgebouw wordt een gemeentelijk voetpad, in beheer van de stad Gent. Hier zal ook ruimte zijn voor opstellen van vuilnis, waar mogelijk wat laag groen.</p> |

## VOORSCHRIFTEN lot 5

---

### GEBOUW

#### BESTEMMING – lot voor cabine

| Toelichting                                                                                                                          | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De afmetingen van lot 5 werden in vooroverleg afgestemd, evenals deze van de naastgelegen – eveneens op te richten gebruikerscabine. | <p>Op lot 5 dient een verdeelcabine van Fluvius opgericht te worden.</p> <p>De cabine dient toegankelijk te zijn via het openbaar domein.</p> <p>De cabine dient zich op de gelijkvloerse verdieping te bevinden.</p> <p>Onder de gelijkvloerse cabine kan een ondergrondse bouwlaag voorzien worden om de aansluitingen ondergronds naar het openbaar domein mogelijk te maken.</p> <p>Op de verdiepingen boven de cabine bevindt zich het vervolg van gebouw B.</p> |

---

**2026\_GR\_00578 De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV\_2025139273 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 5 loten (onder meer voor sociale huisvesting en grootschalige studentenhuusvesting), het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van openbaar domein - met openbaar onderzoek - Martelaarslaan en Verenigde-Natieslaan, 9000 Gent - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 juni 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Rudy Coddens, voorzitter  
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, 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; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck; Ywein Joris  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

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

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

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

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

**Motivering**

Alexander Callewaert namens BESIX Real Estate Development NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor

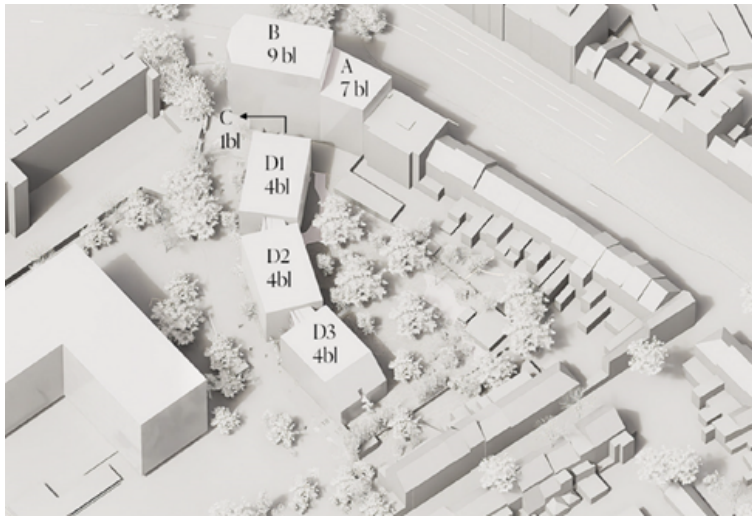
gronden gelegen aan Martelaarslaan en Verenigde-Natieslaan 1 kadastraal gekend als afdeling 16 sectie K nrs. 948Y, 949G7 en 949R7. Deze aanvraag werd op 18/12/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 04/02/2026 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

### *Beschrijving aanvraag:*

#### INLEIDING

Huidige aanvraag betreft de tweede fase van de invulling van de Securex-site, gelegen tussen de Martelaarslaan/R40 en de Verenigde-Natieslaan. De tweede fase omvat het noordelijke deel van de site, grenzend aan de Martelaarslaan/R40. Het zuidelijke deel, langs de Verenigde-Natieslaan, is reeds bebouwd met het nieuwe Securex-kantoorgebouw.

Het dossier bevat zowel een verkavelingsaanvraag als de vraag naar verscheidene stedenbouwkundige handelingen i.f.v. het bouwrijp maken van het terrein: (a) de aanleg van een vergroende trage verbinding, (b) het rooien van bomen en (c) het uitbreken van verharding en wijzigen van het reliëf.



De stedenbouwkundige figuur van het verkavelingsplan vervolledigt de straatwand langsheen de Martelaarslaan/R40 (gewestweg) met het gebouw A voor sociale huisvesting (max. 13 wooneenheden). Het aanpalend kopgebouw B van de grootschalige studentenhuisvesting (max. 235 studenten en een conciërge) maakt de omslag, om zo via gebouw C, D1, D2 en D3 het bouwblok af te werken richting de zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche, gemeenteweg). Tussen het bestaande Securex-gebouw en de gebouwen van de grootschalige studentenhuisvesting (B t.e.m. D3) komt een nieuwe trage weg. Achteraan de gebouwen, centraal in het nieuwe bouwblok, wordt een tuinzone gerealiseerd van meer dan 2.000m<sup>2</sup>.

De verkaveling voorziet de lotenstructuur en bijhorende voorschriften in functie van de realisatie hiervan.

#### ONTWERP OPENBAAR DOMEIN

De aanvraag bevat een zone voor nieuw openbaar domein met een oppervlakte van 2.164m<sup>2</sup>. Dit nieuw openbaar domein omvat een vergroende trage verbinding tussen de

Martelaarslaan/R40 en de doodlopende zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche). De trage weg doet tevens dienst als brandweg. Drie paaltjes aan beide uiteinden verhinderen het parkeren of het oprijden door onbevoegden.

Het openbaar domein heeft over de volledige lengte van ca. 150m een minimale breedte van 8m, op de meest brede punten is dat ca. 25m.

Met uitzondering van de eerste 30m aan de Martelaarslaan/R40 is de weg zelf 4m breed, uitgevoerd als een combinatie van een strook geborsteld beton (285cm) en een strook grindgazon (115cm). De eerste 30m is de rijweg 5m breed en nagenoeg volledig in geborsteld beton. De totale oppervlakte van deze nieuwe verharding bedraagt 752m<sup>2</sup>.

Binnen het toekomstige openbaar domein worden, aansluitend op de bestaande en te behouden bomen, bijkomende bomen en gevarieerde beplanting voorzien i.f.v. de realisatie van een vergroening van de doorsteek. In totaal worden 17 meerstammige en 12 hoogstammige bomen aangeplant, waaronder een aantal toekomstbomen.

Het openbaar domein watert af in westelijke richting, waar het grindgazon en een aansluitende verlaagde en beplante zone instaan voor de buffering, infiltratie en opname van hemelwater.

De afwatering op de private delen wordt zo ontworpen dat er geen afstroming van hemelwater van de private loten naar het openbaar domein plaatsvindt. Er wordt daarom geen RWA-stelsel in het nieuwe openbaar domein voorzien.

Voor de afvoer van afvalwater zullen de gebouwen A en B worden aangesloten op de bestaande riolering langs de Martelaarslaan. FARYS zal nagaan of de bestaande riolering voldoende ver is doorgetrokken. Indien dit niet het geval blijkt te zijn, wordt een uitbreiding van het rioleringsstelsel voorzien.

Voor de overige gebouwen wordt een nieuw DWA-stelsel aangelegd, deels binnen het nieuwe openbaar domein. De riolering wordt zodanig gedimensioneerd en op diepte aangelegd dat aansluiting van de verschillende gebouwen mogelijk is via twee huisaansluitputten.

#### ROOILIJNEN EN GRONDOVERDRACHT

In functie van de nieuwe trage verbinding tussen de Martelaarslaan/R40 en de zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche), moeten gemeentelijke rooilijnen vastgelegd worden (zie rooilijnplan):

- In het noorden, ter hoogte van de Martelaarslaan/R40, takt de nieuwe rooilijn aan op de bestaande gewestelijke rooilijn. Deze gewestelijke rooilijn blijft bestaan.
- In het zuiden, ter hoogte van zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche), takt de nieuwe rooilijn aan op de gemeentelijke rooilijn. Op deze plaats moet tevens een deel van de bestaande rooilijn afgeschaft worden: meetpunt 55-56-57.
- Langs de oostelijke zijde van de nieuw aan te leggen trage weg valt de rooilijn over het merendeel van het tracé samen met de voorgevels van de nieuw te bouwen constructies.
- Aan de westelijke zijde volgt de rooilijn eerst het verloop van bestaande perceelsgrenzen met de sociale meergezinswoningen langs de Charles Andrieslaan. Vervolgens wordt het BEO-veld van het Securex-gebouw omsloten, waarna de rooilijn verder loopt langs de buitencontour van de ondergrondse parking van Securex. In dit traject worden tevens de bovengrondse contouren van het gebouw met vluchtrap van

Securex integraal in de rooilijnopbouw meegenomen. Op het einde volgt de rooilijn de perceelsgrens met de parking van de Delhaize.

Alle gronden tussen deze rooilijnen worden kosteloos overgedragen aan de Stad. Dit betreft een totaaloppervlakte van 2.164,23m<sup>2</sup> (zie plan grondafstand): lot 3 (1.986,41m<sup>2</sup>) + lot 4 (177,85m<sup>2</sup>).

*Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 februari 2026 tot 11 maart 2026.

Resultaat: 12 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:

**ONTWERP**

Het projectgebied is gelegen tussen de achterzijde van het dense centrumweefsel (namelijk de tuinen bij de woningen langs de Martelaarslaan) en de voorzijde van de grootschalige bebouwing langs de Watersportbaan (zijnde het alzijdige Securex-kantoorgebouw). De gekozen stedenbouwkundige figuur biedt hierop een correct antwoord door het bouwblok bewust naar binnen te plooiën en af te werken. Gecombineerd hiermee wordt rondom een nieuwe publieke vergroende trage doorsteek voorzien, met ook een zichtbaar groenmassief aan de Martelaarslaan/R40.

De doorsteek verbindt de Martelaarslaan/R40 met de zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche). Drie paaltjes aan beide uiteinden verhinderen het parkeren of het oprijden door onbevoegden.

De doorsteek is het startstuk van een volwaardige en zeer zinvolle trage publieke verbinding tussen het dense stadsweefsel met een hoge groennood in het noorden, naar het woongroen en de wijkparken aan de Watersportbaan in het zuiden. Gezien de contour van het project is het sluitstuk van deze publieke verbinding geen onderwerp van de aanvraag, die kan pas gerealiseerd worden bij herontwikkeling van de Delhaize-site. Op vandaag kan de Jubileumlaan/Watersportbaan door de trage weggebruiker wel bereikt worden via de semipublieke parking van Securex of deze van Delhaize. Op de Delhaize-parking bestaat

momenteel een voetgangerstoegang vanaf zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche) die hiervoor dienst doet.

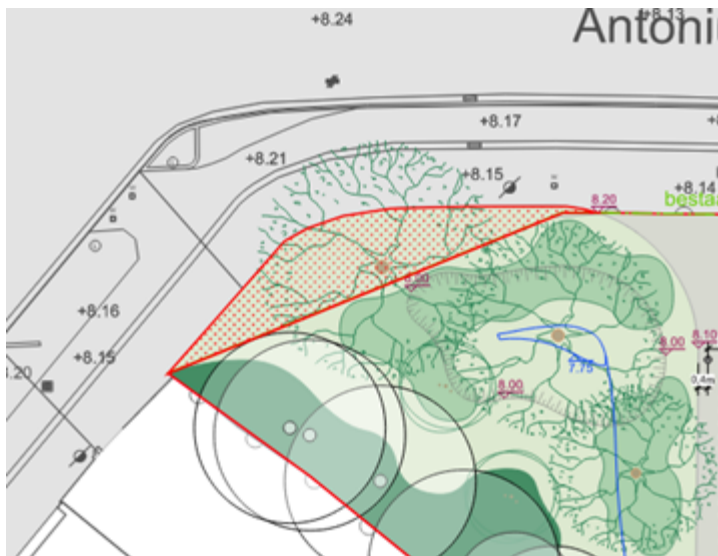
Het groenmassief ter hoogte van de toegangszone maakt de verbinding kenbaar aan de Martelaarslaan/R40, en zorgt voor een aangename vergroening van de drukkere verkeersader.

Het profiel van de trage doorsteek zelf is van die aard dat ook langsheen het traject een sterke vergroening mogelijk is door middel van een gevarieerde beplanting en bijkomende bomen (naast de bestaande bomen). In totaal worden 17 meerstammige en 12 hoogstammige bomen aangeplant, waaronder een aantal toekomstbomen. In de groenzone is ook ruimte voor enkele zitbanken. De groene dooradering brengt zo licht en lucht in een de woonomgeving, en laat ontmoeting en sociale interactie toe.

Voor de realisatie van het project moeten 10 bomen gerooid worden, het betreft 8 hoogstammen en 2 zaailingen. Op basis van het verslag van de extern bomendeskundige, toegevoegd aan de aanvraag, oordeelt de Stad dat ook de bomenrij aan de zijde van de Martelaarslaan/R40, t.h.v. het nieuwe openbaar domein, gerooid moeten worden. Deze bomen hebben immers een lage toekomstwaarde. Concreet gaat het om 8 bomen: nummer 6, 7, 8, 9, 10, 12 en 13 (*Populus nigra*) en boom nummer 11 (*Acer pseudoplatanus*) uit het verslag. Aangezien deze bomen op toekomstig openbaar domein staan, is het rooien ervan een opdracht voor de aanvrager in kader van de uitvoering van deze vergunning. Daarom wordt dit opgelegd als bijzondere voorwaarde. Nummer 14 (*Ilex aquifolium*) wordt behouden.

Deze bomen worden allemaal gecompenseerd door de aanplant van de eerder vermelde 29 nieuwe bomen in het toekomstige openbare domein.

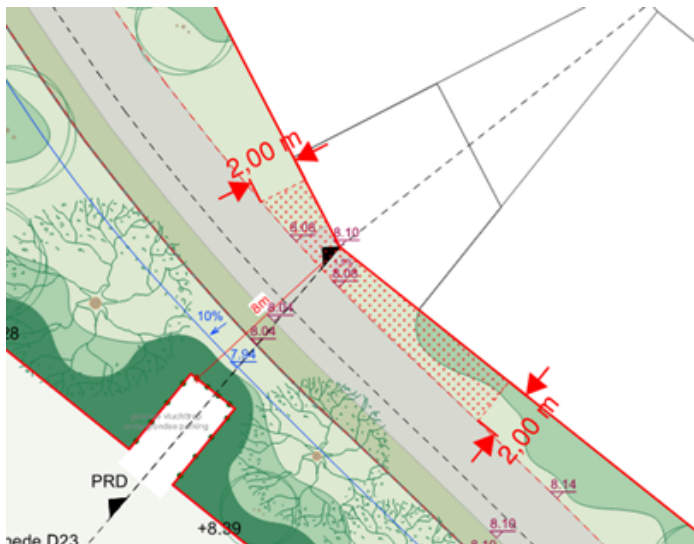
In functie van het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van het openbaar domein wordt de bestaande verharding integraal uitgebroken. Het terrein wordt ook genivelleerd. In het plan van het nieuwe openbaar domein wordt t.h.v. het groenmassief aan de Martelaarslaan/R40 ook een noodzakelijke ontharding voorzien op het bestaand openbaar domein, in de bocht van de Charles Andrieslaan. De ontharding op het bestaand openbaar domein is onderdeel van het project en wordt voor alle duidelijkheid opgelegd als bijzondere voorwaarde.



De nieuwe verharding in het openbaar domein wordt tot een minimum beperkt, en is afgestemd op het eigenlijke gebruik:

- Een minimale breedte van 4m, gezien de trage weg gecombineerd wordt met de brandweg. In deze 4m brede strook wordt 285cm voorzien in geborsteld beton voor het vlot kruisen van trage weggebruikers, de overige 115cm wordt aangelegd in grindgazon.
- Of 5m breedte aan de toegangszone. Deze 5m wordt volledig aangelegd in geborsteld beton, aangezien hier meer en herhaaldelijke kruisbewegingen tussen gebruikers zullen plaatsvinden (t.g.v. de positie van de hoofdtoegang tot het project in gebouw B).

Het advies van de brandweer geeft aan dat de afstand tussen de brandweerweg en lagere gebouwen voor studentenhuysvesting te klein is. Er moet cfr. het advies gezocht worden om de afstand te vergroten naar een ideaal van 4m, maar met een min van 2m tussen de rand van de brandweerweg en de gevel van het gebouw. Het minimum van 2m wordt in één zone t.h.v. de gebouwen D2 en D3 niet gehaald (zie knipsel onder). De kromming van de loop van de brandweerweg moet t.h.v. deze zone aangepast worden zodat de vereiste 2m gehaald wordt tussen de rand van de brandweerweg en de gevel van het gebouw. De aanpassing moet opgenomen te worden in het technisch dossier. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.



De verkavelingsaanvraag voorziet op privaat terrein een plaats voor laden en lossen, in de bouwzone van lot 2. Op basis van het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer wordt deze plaats uitgesloten uit de aanvraag. Laden en lossen zal daardoor gebeuren op de reguliere parkeerplaatsen op het openbaar domein. De aanleg van het nieuwe openbaar domein moet daarom fout parkeren i.f.v. laden en lossen ook voorkomen. In de strook t.h.v. lot 2 tussen de gewestelijke rooilijn en nieuwe gemeentelijke rooilijn moeten daarvoor de nodige maatregelen genomen worden. Dit kan bvb. door middel van een beperkte bijkomende groenaanleg of door verkeerstechnische maatregelen als bijkomende paaltjes. Deze maatregelen dienen opgenomen te worden in het technisch dossier. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

#### ROOILIJNEN EN GRONDOVERDRACHT

In functie van de nieuwe trage verbinding tussen de Martelaarslaan/R40 en de zijtak van de Martelaarslaan (cité Van Driessche), moeten gemeentelijke rooilijnen vastgelegd worden (zie rooilijnplan).

- Aan de oostzijde valt de rooilijn over het merendeel van het tracé samen met de voorgevels van de nieuw te bouwen constructies. Door deze afstemming ontstaat een duidelijk en leesbaar openbaar domein, waarbij de grens tussen het publieke en private gebied ondubbelzinnig wordt vastgelegd en herkenbaar is.
- De westelijke zijde van de rooilijn volgt een logisch traject langsheen bestaande perceelsgrenzen en ondergrondse constructies horende bij het kantoorgebouw van Securex (BEO-veld en ondergrondse parking).
- In het noorden, ter hoogte van de Martelaarslaan/R40, takt de nieuwe rooilijn aan op de bestaande gewestelijke rooilijn. Deze gewestelijke rooilijn blijft bestaan. Er ontstaat hierdoor t.h.v. lot 2 een strook nieuw openbaar domein tussen beide rooilijnen (ca. 2,5m breed). Deze teruggetrokken positie gebeurde doelbewust om meer ruimte te creëren bij een toekomstige herinrichting van het kruispunt Martelaarslaan/R40 met de Charles Andrieslaan – Rozemarijnstraat.
- In het zuiden wordt op een logische wijze aangetakt op de gemeentelijke rooilijn van de zijtak van de Martelaarslaan.

Alle gronden tussen de nieuwe rooilijnen moeten kosteloos overgedragen aan de Stad (zie plan grondafstand).

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):**

- VA\_I\_N\_Rooiijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- VA\_I\_N\_Grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- Verslag OA.pdf
- AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER.pdf
- BRANDWEERZONE CENTRUM.pdf
- FARYS.pdf
- FLUVIUS.pdf
- PROXIMUS.pdf
- WYRE.pdf

### **Beslissing**

**Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen**

**Beslist het volgende:**

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

#### **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 Martelaarslaan en Verenigde-Natieslaan 1 en kadastraal gekend als afdeling 16 sectie K nrs. 948Y, 949G7 en 949R7, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

#### **Voorwaarden volgende uit externe adviezen**

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 5 maart 2026, met kenmerk AV/411/2026/00237) moeten strikt nageleefd worden, mits vermelde nuance.

*De aanleg van het nieuwe openbaar domein moet fout parkeren i.f.v. laden en lossen voorkomen. In de strook t.h.v. lot 2 tussen de gewestelijke rooilijn en nieuwe gemeentelijke rooilijn moeten daarvoor de nodige maatregelen genomen worden. Dit kan bvb. door middel van een beperkte bijkomende groenaanleg of door verkeerstechnische maatregelen als bijkomende paaltjes. Deze maatregelen dienen opgenomen te worden in het technisch dossier.*

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 februari 2026 met kenmerk 072903-004/MLE/2026).

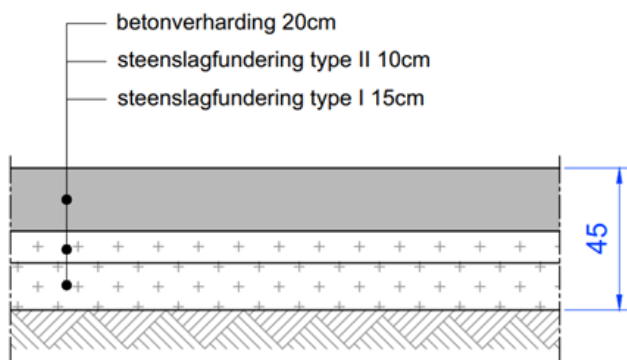
*Er moet cfr. het advies gezocht worden om de afstand te vergroten naar een ideaal van 4m, maar met een min van 2m tussen de rand van de brandweerweg en de gevel van het gebouw. Het minimum van 2m wordt in één zone t.h.v. de gebouwen D2 en D3 niet gehaald (zie knipsel onder). De kromming van de loop van de brandweerweg moet t.h.v. deze zone aangepast worden zodat de vereiste 2m gehaald wordt tussen de rand van de brandweerweg en de gevel van het gebouw. De aanpassing moet opgenomen te worden in het technisch dossier.*



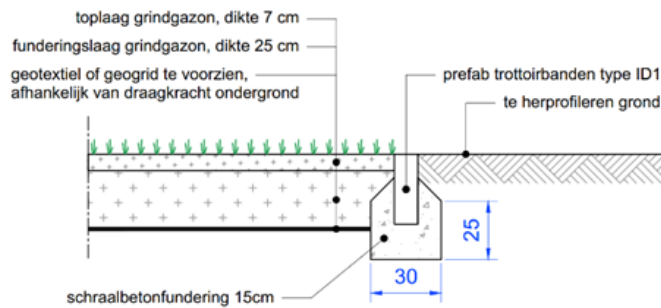
- Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met de Groendienst afgestemd worden.
- Het aandeel intensief gemaaid gazon is nog te verminderen en te rationaliseren op vlak van een vlot beheer (zoals minder bomen en heesters vrij in graszone zetten maar eerder het laag heestermassief uitbreiden). De voorziene breedtes voor hoog heestermassief/houtkant zijn op veel plaatsen te beperkt, wat tot structurelere snoei en dus hoge beheerlast leidt. Dit is te herbekijken en niet op alle plaatsen zal deze groenvorm haalbaar zijn.
- De positie van de zitbanken wordt aangepast i.f.v. integrale toegankelijkheid en voldoende zichtbaarheid (sociale controle).
- De toegevoegde uitvoeringsdocumenten (bestek, meetstaat, raming) worden pas in fase technisch dossier in detail beoordeeld.

#### **Vereiste technische aanpassingen aan het ontwerp**

- Alle verhardingen zijn aan te leggen met een minimale dwarshelling van 2%, dit is nu niet het geval voor de betonverharding.
- De toegangspaden naar de gebouwen worden aangelegd in betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat.
- Het aanpassen van de opritten (opbreken van de oude, aanleg van de nieuwe) aan de zijde van de Antonius Triestlaan is mee op te nemen in het technisch dossier.
- De deksels van de riolering (put DWA2) moeten volledig binnen één materiaal vallen, er dient ook een extra inspectieput toegevoegd te worden zodat er bij de aanleg meer afstand gehouden kan worden t.o.v. het gebouw bij de aanpaler in de Martelaarslaan.
- De betonverharding is aan te leggen volgens volgende opbouw:



- Het aanpalende grindgazon is aan te leggen volgens volgende opbouw:



### **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](mailto:tdwegen@stad.gent)
- Farys: [vergunningen@farys.be](mailto:vergunningen@farys.be)
- Groendienst: [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)
- Projectbureau Ruimte: [landmeetcel@stad.gent](mailto:landmeetcel@stad.gent)
- Dienst Vastgoed: [vastgoedbeheer@stad.gent](mailto:vastgoedbeheer@stad.gent)
- Mobiliteitsbedrijf: [mobiliteit@stad.gent](mailto: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](mailto: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](http://www.stad.gent/gentverlicht).

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

#### **LAST 4 – Kosteloze grondafstand**

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

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

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

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

 Elektronisch ondertekend op  
24/06/2026 16:32:14 (GMT+02:00) door  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur  
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op  
24/06/2026 13:46:43 (GMT+02:00) door  
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad  
en raad voor maatschappelijk welzijn

2026\_GR\_00578 - De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV\_2025139273 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 5 loten (onder meer voor sociale huisvesting en grootschalige studentenhuishuizing), het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van openbaar domein - met openbaar onderzoek - Martelaarslaan en Verenigde-Natieslaan, 9000 Gent



Gent, 16 AFD, sectie K

Charles Andrieslaan

Martelaarslaan

LEGENDE

STENSLAG

ASFALT

DORPEL, GARAGE

DORPEL, HUIS

DEKSEL, ALGEMEEN

DEKSEL, ROLIERING ROND

HYDRANT

STRAATKAP, WATER

STRAATKAP, ELECTR.

SLUKKER

HUISAANSLUITING

SIGNALISATIE, VERKEERSTEKEN

VERLICHTINGSPAAL

LOOFBOOM

KLEINE BOOM

POLYDOONPUNT

GRENSPAAL, BESTAAND

BOORDSTEEN

BOORDSTEEN, 2de CATEGORIE

GEBOUW

HAAG

BUDEBOUW

RAND, RUWEG

RAND, VERHARDING

OVERGANG, VERHARDING

AFDRAK/OVERSTEEK

MUUR, HOOG

MUUR, LAAG

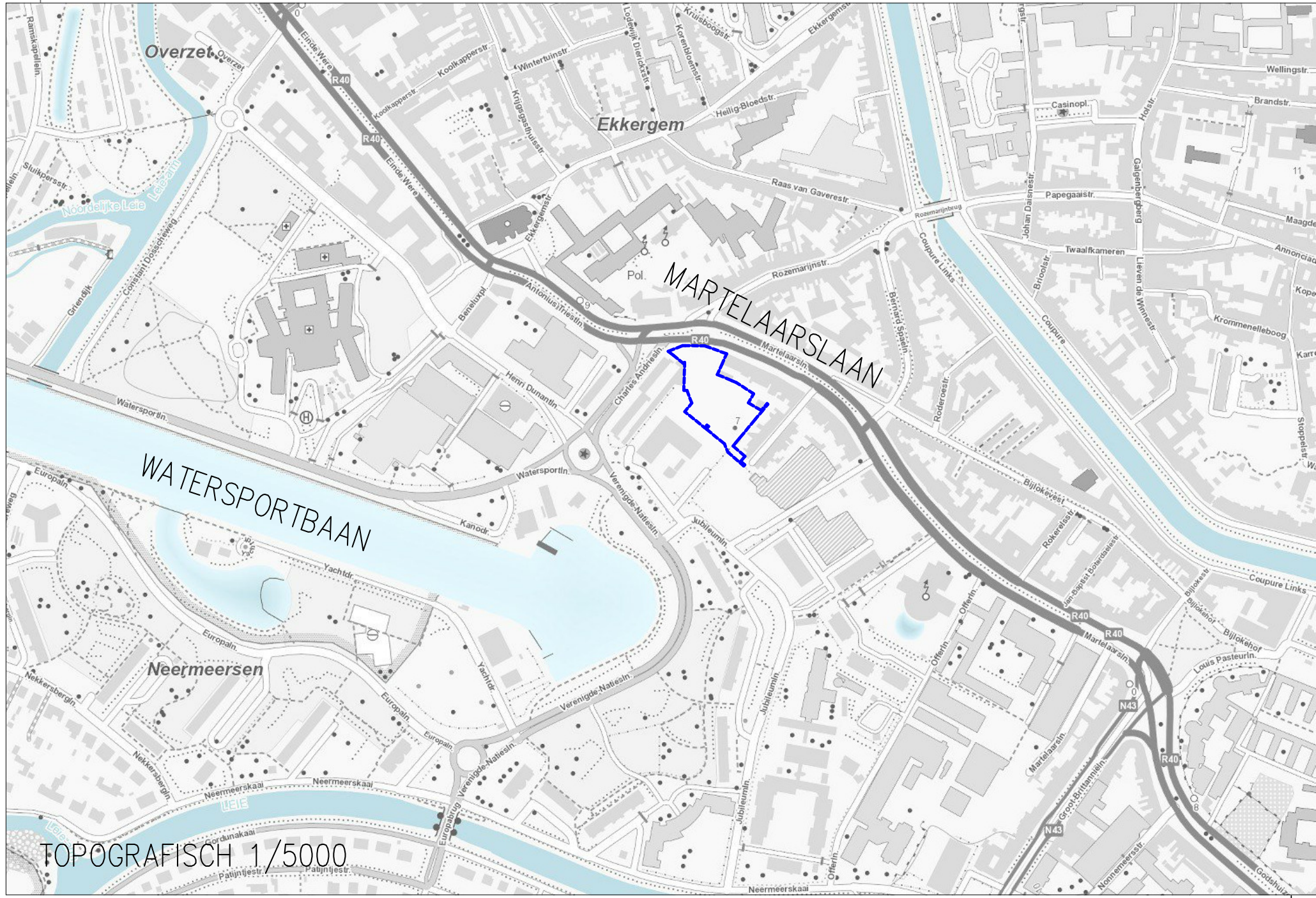
NAALDBOOM

FRUITBOOM

CONTOUR, VERKEVELINGTE BEHOUDEN ROOIILIJNAF TE SCHAFFEN ROOIILIJNNIJWE ROOIILIJN

Coördinaten — Lambert 72

|    |           |           |    |           |           |
|----|-----------|-----------|----|-----------|-----------|
| 1  | 103583.67 | 193423.07 | 42 | 103552.73 | 193406.92 |
| 2  | 103583.60 | 193417.27 | 43 | 103553.02 | 193406.92 |
| 3  | 103585.68 | 193417.25 | 44 | 103551.99 | 193374.81 |
| 4  | 103585.63 | 193413.40 | 45 | 103555.60 | 193374.69 |
| 5  | 103583.55 | 193413.42 | 46 | 103561.12 | 193360.17 |
| 6  | 103583.42 | 193403.06 | 47 | 103553.15 | 193350.34 |
| 7  | 103594.04 | 193400.80 | 48 | 103576.14 | 193331.76 |
| 8  | 103595.92 | 193404.98 | 49 | 103578.63 | 193334.80 |
| 9  | 103601.15 | 193416.84 | 50 | 103580.40 | 193333.40 |
| 10 | 103583.58 | 193423.10 | 51 | 103577.89 | 193330.32 |
| 11 | 103583.58 | 193423.10 | 52 | 103598.63 | 193313.52 |
| 12 | 103561.25 | 193423.38 | 53 | 103602.66 | 193303.85 |
| 13 | 103561.06 | 193407.88 | 54 | 103620.74 | 193288.07 |
| 14 | 103560.99 | 193402.25 | 55 | 103621.90 | 193289.43 |
| 15 | 103561.24 | 193395.25 | 56 | 103617.27 | 193293.41 |
| 16 | 103567.90 | 193395.63 | 57 | 103622.19 | 193299.15 |
| 17 | 103569.48 | 193369.23 | 58 | 103608.59 | 193311.01 |
| 18 | 103584.62 | 193339.93 | 60 | 103611.78 | 193314.86 |
| 19 | 103607.32 | 193321.79 | 61 | 103607.13 | 193385.93 |
| 20 | 103613.46 | 193316.88 | 62 | 103612.28 | 193383.78 |
| 28 | 103616.03 | 193319.95 | 63 | 103630.92 | 193371.71 |
| 29 | 103634.10 | 193341.74 | 64 | 103637.32 | 193367.58 |
| 34 | 103590.47 | 193392.87 | 65 | 103631.42 | 193357.31 |
| 35 | 103575.88 | 193425.84 | 66 | 103641.99 | 193351.17 |
| 36 | 103553.63 | 193426.15 | 68 | 103580.30 | 193423.14 |
| 37 | 103550.55 | 193426.19 | 69 | 103580.24 | 193418.36 |
| 38 | 103534.00 | 193419.44 | 70 | 103583.61 | 193418.32 |
| 39 | 103539.95 | 193415.12 | 71 | 103640.94 | 193351.78 |
| 40 | 103551.75 | 193405.51 | 72 | 103647.54 | 193359.66 |
| 41 | 103552.73 | 193406.69 | 73 | 103648.44 | 193358.87 |



PROVINCIE: Oost-Vlaanderen

GEMEENTE: 9000 GENT

LIGGING: Verenigde-Natieslaan 1

PLAN IN LAMBERT 72

kadastraal: GENT, 16e afdeling, sectie K, kad.nr. 949 G7, 949 H7, 948 Y

HOOGTES IN TAW

ROOIILIJNPLAN

Rooiilijnplan opgemaakt door landmeter-expert Daeninck Michel

SCHAAL : 1/250

DOSS: v\_20250528

DATUM : 16 januari 2026

planref:

DAENINCK-AUDENAERT en TAILLIEU landmeetkundig bureau

landmeetkundig bureau Daeninck-Audenaert bv

Doornzeelsestraat 56 B - 9940 Evergem

www.lbda.be

DAENINCK MICHEL

bevoegd landmeter-expert

LAN 04 0385

tel. 09 430 84 55

gem 0470 33 23 55

michel@lbda.be

AUDENAERT KRIS

bevoegd landmeter-expert

LAN 04 0384

tel. 09 430 84 55

gem 0470 33 23 55

kris@lbda.be

TAILLIEU KRISTOF

bevoegd landmeter-expert

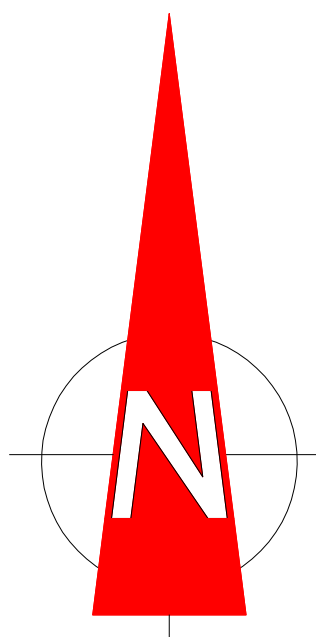
LAN 04 0385

tel. 09 430 84 55

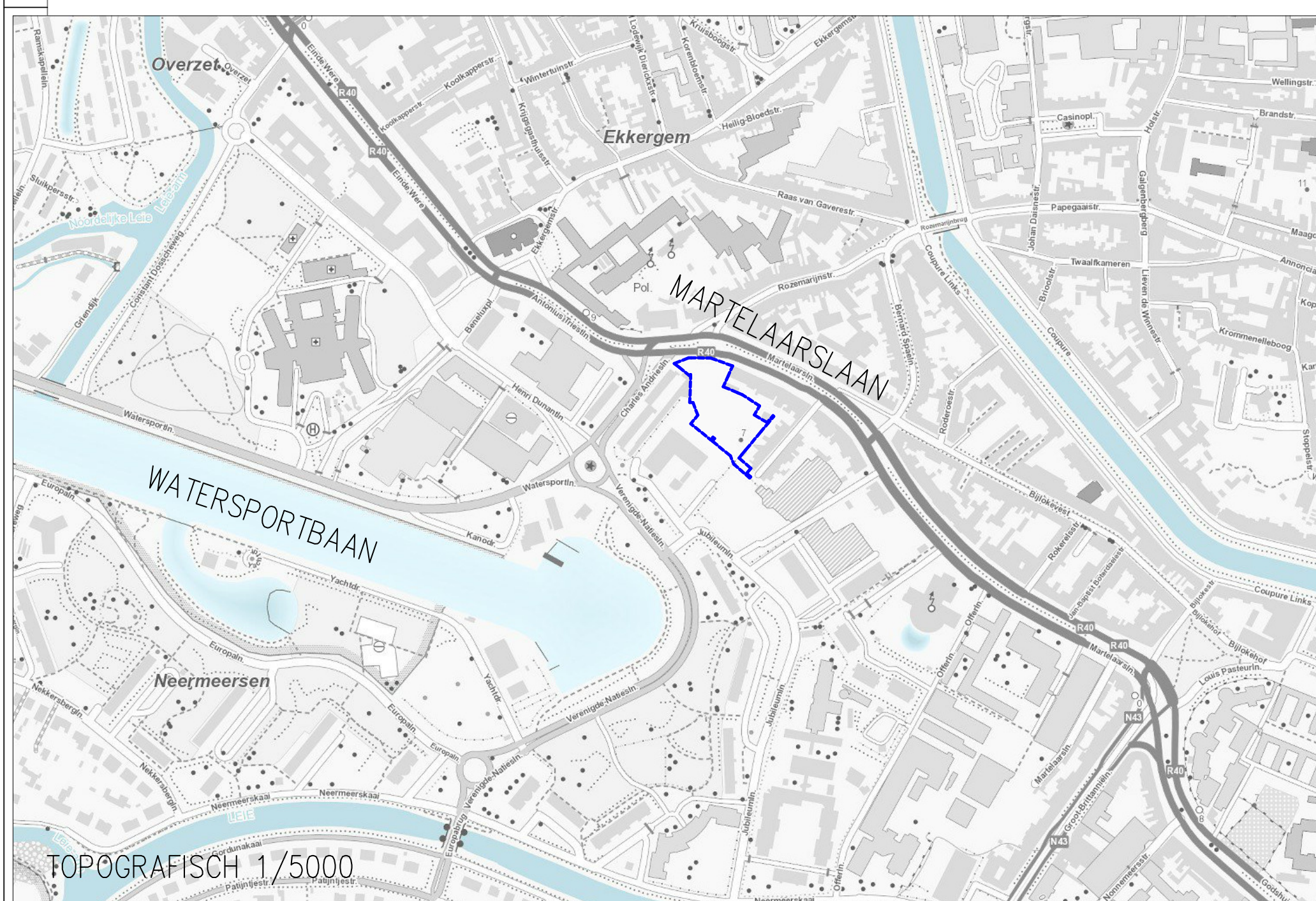
gem 0470 33 23 55

kristof@lbda.be

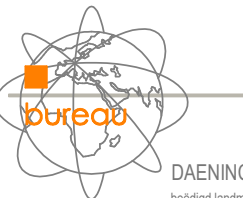
An aerial photograph of a residential area in Rotterdam, Netherlands, centered on Charles Andrieslaan. The map features several colored overlays: a yellow line indicating a proposed or existing boundary or path, a purple line showing another boundary or feature, and a blue dashed line. Various markers are placed on the map, including a red circle with a white 'X', a green circle with a white 'X', a blue circle with a white 'X', and a red circle with a white 'X'. A yellow arrow points towards the bottom right. The text 'Charles Andrieslaan' is written in large blue letters across the top of the image. The number '38' is visible in the bottom right corner.



| Coordonnées – Lambert 72 |           |           |    |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|----|-----------|-----------|
| 1                        | 103583.67 | 193423.07 | 42 | 103552.73 | 193406.92 |
| 2                        | 103583.60 | 193417.27 | 43 | 103553.02 | 193406.92 |
| 3                        | 103585.68 | 193417.25 | 44 | 103551.99 | 193374.81 |
| 4                        | 103585.63 | 193413.40 | 45 | 103555.60 | 193374.69 |
| 5                        | 103583.55 | 193413.42 | 46 | 103561.12 | 193360.17 |
| 6                        | 103583.42 | 193403.06 | 47 | 103553.15 | 193350.34 |
| 7                        | 103594.04 | 193400.80 | 48 | 103576.14 | 193331.76 |
| 8                        | 103595.92 | 193404.98 | 49 | 103578.63 | 193334.80 |
| 9                        | 103591.15 | 193401.84 | 50 | 103580.40 | 193334.40 |
| 10                       | 103583.58 | 193423.10 | 51 | 103577.89 | 193337.32 |
| 11                       | 103583.58 | 193423.10 | 52 | 103598.63 | 193331.52 |
| 12                       | 103561.25 | 193423.38 | 53 | 103602.66 | 193303.85 |
| 13                       | 103561.06 | 193407.88 | 54 | 103620.74 | 193288.07 |
| 14                       | 103560.99 | 193402.25 | 55 | 103621.90 | 193289.43 |
| 15                       | 103561.99 | 193395.25 | 56 | 103617.27 | 193299.45 |
| 16                       | 103567.42 | 193395.63 | 57 | 103622.19 | 193293.17 |
| 17                       | 103563.98 | 193395.63 | 58 | 103608.58 | 193311.01 |
| 18                       | 103584.62 | 193339.93 | 59 | 103607.78 | 193311.86 |
| 19                       | 103607.32 | 193321.79 | 60 | 103607.15 | 193385.93 |
| 20                       | 103613.46 | 193316.88 | 62 | 103612.28 | 193383.78 |
| 28                       | 103616.03 | 193319.95 | 63 | 103630.92 | 193371.71 |
| 29                       | 103634.10 | 193341.74 | 64 | 103637.32 | 193367.58 |
| 34                       | 103590.47 | 193392.87 | 65 | 103631.42 | 193357.31 |
| 35                       | 103575.86 | 193425.84 | 66 | 103641.99 | 193351.17 |
| 36                       | 103575.86 | 193425.84 | 67 | 103640.30 | 193348.10 |
| 37                       | 103590.55 | 193426.19 | 69 | 103580.24 | 193418.36 |
| 38                       | 103534.30 | 193419.44 | 70 | 103583.61 | 193418.32 |
| 39                       | 103539.95 | 193415.12 | 71 | 103640.94 | 193351.78 |
| 40                       | 103551.75 | 193405.51 | 72 | 103647.54 | 193359.66 |
| 41                       | 103552.73 | 193406.69 | 73 | 103648.44 | 193358.87 |



Signé numériquement par Üzgen  
Gabriel Chouha  
Date : 18/12/2025 12:31:03

|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                                                                                                                                      |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROVINCE: Oost-Vlaanderen                                                                                                                                                                                                                                                             |                  | GEMEENTE: 9000 GENT                                                                                                                  |  |
| LIGGING: Verenigde-Natieslaan 1                                                                                                                                                                                                                                                       |                  | PLAN IN LAMBERT 72                                                                                                                   |  |
| kadastraal: Sectie K, kad.nr. 949 G7, 949 H7, 948 Y                                                                                                                                                                                                                                   |                  | HOOGTES IN TAW                                                                                                                       |  |
| GRONDAFSTAND                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                                                                                                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                  |                  |                                                                                                                                      |  |
| opgemaakt door landmeter-expert Daeninck Michiel                                                                                                                                                                                                                                      |                  |                                                                                                                                      |  |
| SCHAAL : 1/250                                                                                                                                                                                                                                                                        | DOSS: v_20250528 | DATUM : 18 december 2025                                                                                                             |  |
| planref:                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                                                                                                                                      |  |
| <p><small>De afbeelding kan de digitale versie van deze samenvatting zijn die enkel in verband staat met de nauwkeurigheid van elk object op dit plan. Hetgeen wordt door de afbeelding niet getoond, maar wel aanwezig is in de digitale versie van het kadastrale plan.</small></p> |                  |                                                                                                                                      |  |
| <b>DAENINCK-AUDENAERT<br/>en TAILLIEU</b><br>landmeetkundig bureau                                                                                                                               |                  | <b>DAENINCK MICHEL</b><br>beeldend landmeter-expert<br>LAN 04 1280<br><br>tel. 09 420 84 05<br>gen. 0470 81 21 05<br>michel@bda.be   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  | <b>AUDENAERT KRIS</b><br>beeldend landmeter-expert<br>LAN 04 1284<br><br>tel. 09 420 84 05<br>gen. 0444 48 96 77<br>kris@bda.be      |  |
| landmeetkundig bureau Daeninck-Audenaert bv<br>Doornzelestraat 56 B - 9040 Evergem<br><b>www.lbda.be</b>                                                                                                                                                                              |                  | <b>TAILLIEU KRISTOF</b><br>beeldend landmeter-expert<br>LAN 03 1208<br><br>tel. 09 420 84 05<br>gen. 0444 48 96 77<br>kristof@bda.be |  |