



2026_CBS_06199 OMV_2026030411 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 10 appartementen en een kantoorruimte met de exploitatie van warmtepompen na het slopen van een bestaande woning en bijgebouwen, verwijderen van wildgroei en 1 boom en het verplaatsen van 1 boom en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een ondergrondse constructie voor een liftput, ondergrondse parking en parkeerlift - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Bedecom NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1043, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026030411) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 maart 2026.

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

- Onderwerp: het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 10 appartementen en een kantoorruimte met de exploitatie van warmtepompen na het slopen van een bestaande

woning en bijgebouwen, verwijderen van wildgroei en 1 boom en het verplaatsen van 1 boom en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een ondergrondse constructie voor een liftput, ondergrondse parking en parkeerlift

- Adres: Kortrijksesteenweg 1015, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 536F2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 april 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De aanvraag bevindt zich aan de Kortrijksesteenweg. Het perceel bevindt zich net naast de R4 en men moet de steenweg net voor de brug over de ringvaart afrijden om het perceel te bereiken. Het perceel ernaast (ten oosten) bevindt zich op de hoek van de Kortrijksesteenweg en de Maurice Maeterlinckstraat. Die laatste is een interne ontsluitingsweg van de residentiële wijk Quartier du Sterre.

De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door vrijstaande woningen op relatief grote percelen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 10 appartementen en een kantoorruimte met de exploitatie van warmtepompen na het slopen van een bestaande woning en bijgebouwen, verwijderen van wildgroei en 1 boom en het verplaatsen van 1 boom en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een ondergrondse constructie voor een liftput, ondergrondse parking en parkeerlift.

Het nieuwe gebouw komt tot op 8 m van de R4 aan de westkant en tot op 9,5 m van de oostelijke perceelsgrens. Aan de zuidkant wordt er ook 9,5 m afstand bewaard tot de perceelsgrens. Ten opzichte van de rooilijn aan de voorzijde staat het gebouw op ca. 29 m. Het betreft een gebouw van drie bouwlagen aan de oostkant en 4 bouwlagen aan de westkant, afgewerkt met een plat dak.

Op het gelijkvloers komen twee entiteiten en een kantoor. Op het eerste en tweede verdiep komen telkens drie entiteiten. Op de bovenste verdieping komen nog eens twee entiteiten.

Op het gelijkvloers bevindt zich een autolift die toegang geeft tot de ondergrondse garage waar 7 auto's kunnen staan.

Aan de oostkant van het gebouw wordt een fietsenstalling van 60 m² voorzien tot op 2 m van de oostelijke perceelsgrens.

Qua omgevingsaanleg wordt een oprit voorzien naar de inrit van de parkeergarage, aan de voorzijde een draaibeweging voor de brandweer en een pad naar de fietsenstalling en inkom.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken werden aangevraagd.

Inrichtingsnummer 20260309-0087: Bemaling Kortrijksesteenweg 1015

53.2.1° | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³
| Bronbemaling voor de uitvoering van een ondergrondse parkeergarage. | klasse 3 | Nieuw
| 23000 m³

Inrichtingsnummer 20260310-0020: Warmtepompen

16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | Er worden 11 warmtepompen voorzien die elk een elektrisch vermogen van 8 KW bevatten.
alle warmtepompen samen hebben een gecumuleerd vermogen van 88 KW. | klasse 3 | Nieuw
| 88 kW

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 06/07/2023 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van 2 meergezinswoningen na het slopen van een bestaande woning en bijgebouwen, verwijderen van wildgroei en 1 boom en het verplaatsen van 1 boom en het exploiteren van warmtepompen. (OMV_2023028882)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 29/04/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. (KW K-21-63)
- * Op 18/05/1984 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van het vak A - deel III RW 724 Ottergemsesteenweg - Kortrijksesteenweg op de binnenoever van de Ringvaart (wegenis- en afwateringswerken). (1984/454)
- * Op 17/06/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van de RW N724 grote ring Gent vak A deel III Ottergemsesteenweg-Kortrijksesteenweg. (1985/641)
- * Op 18/07/1985 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning tot een woning met restaurant. (1985/936)
- * Op 03/09/1998 werd een weigering afgeleverd voor het aanpassen van een oprit en het aanleggen van een parking. (1998/1165)
- * Op 18/02/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van de oprit en het aanleggen van een parking. (1998/1343)
- * Op 24/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van lichtreclame. (2016/04165)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 20 april 2026 onder ref. 067046-007/PV/2026:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten: brandwerend liftsas in kelder te voorzien.

3.2. Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 29 mei 2026 onder ref. omv-2026030411 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Kortrijksesteenweg 1015 in Gent (4480910536/00F002) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn

- De tegenspraak qua oppervlakte tussen hemelwaterformulier en plannen dient weggewerkt. Volgens hemelwaterformulier is er voor fietsberging + plantenbak boven garage 35,03 m² terwijl er op grondplan er voor de fietsberging 54,32 m² vermeld wordt. Verder dient ook verduidelijkt wat met plantenbak boven garage precies bedoeld is. Indien er effectief 54,32 m² rechtstreeks aangesloten wordt op de infiltratievoorziening dient de infiltratievoorziening nog vergroot zodat er minimaal 1792,56 liter infiltratievolume beschikbaar is. Ook dient op het rioleringsplan verduidelijkt te worden hoe de fietsenstalling zal afwateren.

- Melding startdatum: De aanvrager dient minstens 1 week voor de start van de werken de startdatum te melden aan het district (arw.district1@vlaamsewaterweg.be)

De aanvraag betreft een nieuwbouwproject bestaande uit een meergezinswoning met een ondergrondse verdieping voor parkeerplaatsen, een liftput en een parkeerlift. Om de ondergrondse constructies en de afwerking in droge omstandigheden te kunnen uitvoeren, is een tijdelijke bemaling noodzakelijk.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Ringvaart om Gent (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Ringvaart om Gent.

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

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

Hiervoor verwijzen we naar de eerder opgelegde voorwaarden.

2. Watertoetsadvies

=> zie waterparagraaf

3.3. Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 22 april 2026 onder ref. AV/411/2026/00634:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

3.4. Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 13 mei 2026 onder ref. AD-22-1293 – 4de advies:

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met een kantoorruimte en ondergrondse parkeergarage, verwijderen van wildgroei en 1 boom, verplaatsen van 1 boom.

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

Ons advies is gunstig.

Riolering

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

** centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

** aansluiting op bestaand gemengd stelsel in de Kortrijksesteenweg*

** herbruik van de bestaande aansluiting op openbaar stelsel*

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

** De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)*

KEURING

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

** het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*

** de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*

** indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.
De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.*

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

*De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van één meergezinswoning met 10 appartementen, en een klein kantoor op één ondergrondse garage met 7 parkeerplaatsen
Bovengronds wordt een fietsstalling voor 36 fietsen voorzien*

Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, dienen alle bestaande constructies op het perceel te worden gesloopt en alle verhardingen te worden verwijderd.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Het verharden van oppervlaktes worden tot een minimum beperkt. De strikt noodzakelijke verhardingen worden waar mogelijk naar natuurlijke infiltratie afgeleid of voorzien in waterdoorlatende verharding.

Plan met rioleringsontwerp:

Op rioleringsplan staat vermeld dat grondwatertafel -1.32 m tov referentiepas is voorzien.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Er zijn geen grondwatertafelmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen. Het is onduidelijk vanwaar het gegeven komt van grondwaterpeil vermeld op rioleringsplan. De infiltratievoorziening wordt beperkt tot een diepte van 0.50 m, hierdoor zijn grondwatertafelmetingen niet noodzakelijk

Infiltratie:

Infiltratiemetingen: er zijn geen gegevens inzake de infiltratiecapaciteit van de grond toegevoegd aan het dossier. Bijgevolg kan niet beoordeeld worden of voorgestelde infiltratievoorzieningen mogelijk zijn. Voor het ontwerp van infiltratievoorzieningen zijn infiltratiecapaciteitsmetingen een noodzaak. Voor het uitvoeren van het aantal proeven en de soort proef wordt verwezen naar de studie van de VMM inzake "opstellen van richtlijnen voor het meten van de infiltratiecapaciteit".

Hydraulische evaluatie:

De hemelwaterverordening is ingevuld op het omgevingsloket.

Voor de berekening van herbruik en dus vermindering van de aangesloten oppervlakte wordt gerekend met 10 wooneenheden.

Er zijn geen afmetingen van de infiltratievoorziening vermeld op het plan. Controle van de intekening van de voorziening duidt aan dat bodemoppervlakte 5 m² bedraagt. Wegens ontbreken van dwarsdoorsnede over de voorziening is niet duidelijk welke helling van talud zullen voorzien worden.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: 'GUNSTIG ADVIES met voorwaarden'.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

** de bodemoppervlakte van de infiltratievoorziening dient minimaal 5 m² te bedragen. Bij een waterhoogte van -0.30 m (peil overloop) is dan een volume van 1 500 l voorzien*

** herbruikt van bestaande aansluiting is verplicht. Het interne stelsel dient te worden afgesteld op diepte en locatie van bestaande aansluiting*

** er dient steeds gravitair te worden aangesloten op de openbare huisaansluitputjes.*

** Indien geen huisaansluitputjes voorzien zijn, zullen deze moeten voorzien worden zodat controle mogelijk is.*

** Voor de start van de werken, dient onderzocht te worden of er een aansluiting op de openbare riolering aanwezig is.*

3.5. Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 23 april 2026 onder ref. 5000126921:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

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

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

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

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

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa

indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

3.6. Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 13 april 2026:

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Wanneer het project vergund is zal Proximus het dossier zichtbaar maken in My Building Projects.
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

3.7. Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 9 april 2026

Netuitbreiding nodig:

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

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

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

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

Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10 - cbs@wyre.be.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. ;

*Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.
Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Advies Vlaamse Waterweg

Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt volgens het hemelwaterformulier 291,09m². Verder is er ook nog voor de fietsberging en plantenbak boven garage een dakoppervlakte van 35,03 m². Volgens de plannen bedraagt de overdekte fietsenstalling 54,32 m².

Er wordt volgens het hemelwaterformulier 291,09 m² (hoofdgebouw) aangesloten op een hemelwaterput.

Conform de hemelwaterverordening is er aan 100 liter/m² een regenwaterput van 29109 liter nodig. Er wordt 30000 liter (2 putten van elk 15000 liter) voorzien. Er is hergebruik voor spoeling toiletten, wasmachines en buitendienstkraan. De overloop van de hemelwaterput sluit aan op een infiltratievoorziening.

Na in mindering brengen van 10 keer 30 m² omwille van de aanwezigheid van een hemelwaterput met effectief hergebruik en aansluiten van 10 woongelegenheden dient er volgens het hemelwaterformulier dan voor het hoofdgebouw geen oppervlakte meer in rekening gebracht. Die 35,03 m² dakoppervlakte dient volledig in rekening gebracht gezien er hiervoor geen hergebruik is. Er dient voor de dimensionering van de infiltratievoorziening 35,03 m² in rekening gebracht in plaats van 26,12 m².

Er is minimaal 8% infiltratieoppervlakte (2,8024m²) en 33 liter/m² infiltratievolume (1155,99 liter) vereist bij inrekenen van 35,03 m².

Op de plannen staat er echter 54,32 m² vermeld in plaats van 35,03 m².

Er is dan minimaal 8% infiltratieoppervlakte (4,3456m²) en 33 liter/m² infiltratievolume (1792,56 liter) vereist bij inrekenen van 54,32 m².

Het project voorziet een bovengrondse infiltratievoorziening van 5m² met een volume van 1500 liter. Dit betekent dat indien de dakoppervlakte inderdaad 54,32 m² bedraagt en niet mee aangesloten wordt op de hemelwaterput dat de infiltratievoorziening nog iets moet vergroot worden zodat er minimaal 1792,56 liter infiltratievolume beschikbaar is.

De verhardingen op het terrein worden waterdoorlatend voorzien met helling minder dan 2 % of wateren af naar onverharde zones die minstens 25 % bedragen van de ernaar afwaterende verharding.

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

2. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

a) gewijzigd overstromingsregime

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

b) gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater voor wat de hemelwaterput betreft aangezien er een hemelwaterput van 30000 liter wordt voorzien er ook effectief hergebruik is van het hemelwater (buitendienstkraan, wasmachines en spoeling toiletten.). Met de voorziene infiltratievoorziening is er voldaan aan de hemelwaterverordening 2023 bij een in te rekenen dakoppervlakte van 35,03 m². Indien de dakoppervlakte 54,32 m² bedraagt en niet mee aangesloten wordt op de hemelwaterput dient de infiltratievoorziening nog iets vergroot te worden zodat er minimaal 1792,56 liter infiltratievolume beschikbaar is .Ook dient op het rioleringsplan verduidelijkt te worden hoe de fietsenstalling zal afwateren.

c) gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden en er wordt een nieuwe septische put van 10000 liter voorzien.

d) gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Er is in bestaande toestand al een kelder aanwezig maar er wordt nu een grotere ondergrondse constructie aangelegd. De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te

worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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

Besluit

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

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Er werd advies gevraagd aan de Vlaamse Waterweg, de nodige voorwaarden worden opgenomen.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

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

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Bomen

De plannen geven niet volledig correct de realiteit weer wat het groen (bomen) betreft. Langs de achterste perceelsgrens staan nog een drietal hoogstammige bomen (= bomen met stamomtrek groter dan 50 cm op 1 m stamhoogte, conform het Bouwreglement Gent), waarvan twee esdoorns (met een stamomtrek van zo'n 80 à 90 cm). Het zijn dus niet allemaal 'struiken niet vergunningsplichtig'. Waar de 'te verplanten linde' wordt gepositioneerd is op de perceelsgrens al een zeer grote esdoorn aanwezig met een kruinstraal van zo'n 10 meter.

In het voorstel wordt de linde aangegeven als te verplanten. Verplanten is praktisch mogelijk, dit is door wortelonderzoek gestaafd, maar verplanten houdt steeds een risico in dat de boom het alsnog niet haalt. De op het plan aangeduide positie van de verplaatste linde staat pal onder de kruin van een enorme esdoorn (niet aangeduid op de plannen). De enige positie waar die boom kan naar verplant worden op het terrein, is aan de voorzijde. Praktisch dient dit dan te gebeuren na afbraak huidige woning en voor de start van de bouwwerken. Dit betekent dat alle bouwmaterialen deze pas verplante boom gaan moeten passeren, wat niet zo evident zal zijn (inclusief vrachtwagens en kranen).

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Bemaling

Dan is er ook nog de bemaling. Bomen op eigen terrein, bij burens en straatbomen Maurice Maeterlynckstraat worden geïmpacteerd door de bemalingsactiviteiten (meer dan 50 cm grondwatertafeldaling) en zullen zoals aangegeven in de bemalingsnota moeten opgevolgd worden door een boomdeskundige, die een bewateringsplan zal moeten opstellen.

De invloed van de bemaling op natuur wordt beperkt door de hoeveelheid opgepompt grondwater te beperken door te werken met peilsturing, door te lozen op oppervlaktewater en door bevoeding te voorzien voor de nabijgelegen bomen. Dit wordt ook verder besproken.

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlakte water.

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

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

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

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 april 2026 tot en met 16 mei 2026.
Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

- Mer-screeningsnota: de nota is op verschillende punten heel algemeen, gebaseerd op onvoldoende gegevens en dienvolgens onvoldoende om te kunnen besluiten over de milieueffecten.

Bespreking

In het dossier werd gebruik gemaakt van de invulvelden in het omgevingsloket voor wat betreft de MER-screeningsnota, aangevuld met Addendum D4 - Omgeving van het project. Er wordt hieruit geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. Deze conclusie is gezien de kleinschaligheid van het project aannemelijk. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is. Het klopt dat elke bouwwerf effecten heeft op de omgeving, doch redelijkerwijs kan worden aangenomen dat die niet als aanzienlijk te beschouwen zijn zoals bedoeld in de MER-wetgeving. De woningen zijn qua schaal, aantal en impact niet van die aard dat een meer uitgebreide screening zinvolle extra info aan het licht zou brengen en al helemaal niet in de zin dat de opmaak van een MER zou moeten worden overwogen. De conclusie die reeds bij het volledigheidsonderzoek werd genomen, is dus terecht, de MER-screening volstaat voor dit project.

- Mobiliteit: het aantal wooneenheden in de wijk wordt met een vierde verhoogd. Er wordt in de screeningsnota geen rekening gehouden met dit gegeven. Zeven parkeerplaatsen zijn niet realistisch voor het programma (wonen en kantoor).

Bespreking

Een aanzienlijke parkeeroverlast in de omgeving valt door de verwezenlijking van voorliggend project niet te vrezen, daar op het terrein zelf voldoende mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen worden voorzien. De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Dit betreffen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit. Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 33 fietsparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers en 3 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast vraagt het project parkeerrichtlijnen tussen 7 en 9 autoparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers en 0 autoparkeerplaatsen voor bezoekers.

De voorgestelde plannen voldoen, want:

- Er worden 7 autoparkeerplaatsen voorzien voor bewoners/werknemers;
- Er worden geen autoparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien;
- Er worden 36 fietsparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers voorzien;
- Er worden geen fietsparkeerplaatsen voorzien voor bezoekers.

- Biodiversiteit

Er verdwijnt een boom, één boom wordt verplaatst en er vindt een gewijzigde lichtinval plaats op een perceel dat is opgenomen in de BWK. De aanvraag is strijdig met de ambitie om de groenklimateas langsheen de R4 te gaan versterken.

Bespreking

De boom die effectief verwijderd wordt verkeert in slechte gezondheid.

Het verplanten van de linde is praktisch mogelijk, dit is door wortelonderzoek gestaafd. De enige positie waar die boom kan naar verplant worden op het terrein, is aan de voorzijde. Praktisch dient dit dan te gebeuren na afbraak huidige woning en voor de start van de bouwwerken. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Het feit dat er een aanpalend perceel opgenomen is in het BWK klopt. Het gaat over de berm aan de R4 die biologisch waardevol is. Het nieuwe gebouw heeft hier amper impact op. Een beperking van de lichtinval zou enkel 's ochtends plaatsvinden.

De aanvraag voorziet geen gebouwing in de 8 m-strook aan de R4 waardoor er geen hypotheek wordt gelegd op de ambitie om de R4, als groenklimateas, te gaan vergroenen. De te verplanten linde moet wel meer vooraan op het perceel komen. Verder verdwijnt er geen waardevol groen in de strook aan de R4.

- Visueel-vormelijke elementen/schaal

De vormgeving van het ontwerp zal sterk afwijken van het karakter van de wijk. Het gaat om een te zware en te stedelijke verschijningsvorm. Ook de vier bouwlagen passen niet in de omgeving. Het gaat om een schaalbreuk met de in de relevante omgeving bestaande bebouwing.

Men vraag of het groendak onbetreedbaar kan ingericht worden.

Bespreking

Het klopt dat dit gebouw een stuk hoger is dan de bestaande woningen in de omgeving. In de Gentse groeistad, waar dit perceel deel van uitmaakt, wordt gestreefd naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we minder oppervlak in beslag.

Uitgaande van deze visie en met oog op het realiseren van kwalitatieve woonentiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Groeistad uitgegaan van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen en een dakvorm (afhankelijk van de context). Het nieuwe gebouw krijgt een gabarit van drie bouwlagen en een vierde laag die zich terugtrekt van de oostzijde. Het voorgestelde gabarit is aanvaardbaar omwille van het feit dat dit gebouw parallel aan de R4 wordt ingeplant, het zich terugtrekt van de aanpalende woningen aan de oostzijde. Ook de inrichting van de appartementen die zich vooral naar het zuiden, noorden en westen richten en niet rechtstreeks naar de aanpalende woningen zorgen ervoor dat gebouw voldoende rekening houdt met de omgeving.

Een groendak is in onderhoud heel erg beperkt waardoor dit niet betreedbaar moet zijn. Dit wordt aangegeven op de plannen en is realistisch.

- Cultuur historische aspecten en lastenboek Quartier Sterre
De bepalingen bevestigen dat de wijk is ontworpen met een duidelijke beperking in schaal en volumetrie, en met een uitgesproken residentieel karakter.

Er moet rekening gehouden worden met de cultuurhistorische aspecten en de homogeniteit van deze wijk.

Bespreking

De wijk is opgenomen als 'geografisch thema' op het portaal Onroerend Erfgoed, en niet als bouwkundig erfgoed. Er hangt hier bijgevolg geen bindend karakter aan vast. Het zou is niet wenselijk zijn om in dezelfde stijl proberen te bouwen. Dit heeft een historiserend effect wat niet wenselijk is vanuit erfgoedstandpunt. Hoewel er inderdaad een sterke homogeniteit is in de bestaande wijk qua bouwstijl, is het lastenboek waarvan sprake intussen bijna een eeuw oud, en zijn de voorschriften niet meer actueel. De geest van dit lastenboek richt zich op vrijstaande eengezinswoningen (villa's), met een ruime footprint en een beperkte hoogte. Dit is zowat het omgekeerde van de huidige beleidsvisies die compact bouwen en zuinig ruimtegebruik vooropstellen (cfr. [Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent](#)). Verder wordt in de bezwaarschriften alleen ingezoomd op de directe omgeving, terwijl er net buiten deze wijk eveneens vaak meergezinswoningen (soms op zelfs veel kleinere percelen zoals bijvoorbeeld de residenties langs de Kortrijksesteenweg). Ten opzichte van deze wijk zal er inderdaad een contrast zijn, maar de volumes en het project vallen binnen de gangbare normen qua schaal en volume van de omgeving en het Gentse stedelijk gebied.

- Typologie/ruimtegebruik

Het betreft hier een perceel in een omgeving die overwegend wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. De voorgestelde meergezinsontwikkeling wijkt hiervan af en houdt onvoldoende rekening met de draagkracht en de ruimtelijke samenhang van de wijk.

Bespreking

De bouwtypologie in de wijk is tot op heden zeer homogeen gebleven, dit is echter een eerder uitzonderlijke situatie in de 20^e-eeuwse gordel rond Gent. Gezien de noodzaak aan verdichting en bijkomende woningen, is het, zeker in deze *groeistad*, niet langer te verantwoorden om villa's te vervangen door villa's. Deze typologie is enorm ruimteverslindend en niet langer gewenst. Hoewel grondgebonden eengezinswoningen (dan wel in geschakelde vorm) ook noodzakelijk zijn, is hier gekozen voor een meergezinswoning-typologie in functie van de perceelsvorm en de ligging aan de R4.

- Woningtypetoets

Volgens de woningtypetoets zijn eengezinswoningen hier verplicht.

Bespreking

Gelet op de oppervlakte van het projectgebied van meer dan 1.500 m² is de

woningtypetoets richtinggevend en niet bindend. Dit betekent dat er geen voorkeur is voor een bepaalde typologie en dat een meergezinswoning principieel kan.

- Ophoging terrein
Volgens de snede wordt het terrein nog eens 90 cm opgehoogd voor het vloerpeil van de nieuwbouw te realiseren.

Bespreking

Dit klopt niet. Op de plannen van de bestaande toestand staat het peil van de bestaande woning weergegeven. Het niveau van de bestaande woning ligt op 9.32 TAW en de vloerplas van de nieuwe woning ligt op ook op 9,32 TAW. Dit betekent dat volgens het plan snede AA' een deel in de voortuinstrook zal afgegraven worden. De nieuwbouw wordt dus niet hoger geplaatst dan de bestaande woning.

- Bouwdiepte
De bouwdiepte van 58 m staat in schril contrast met de bouwdiepte van de aanpalende percelen van 26,40 m diep.

Bespreking

Als bouwdiepte haalt men 58 m aan. Hiermee rekent men tot aan de rooilijn aan de Kortrijksesteenweg. Men vergeet hierbij te vermelden dat de eerste 30 niet bebouwd wordt waardoor er ter hoogte van de woning met nummer 2 een beperkte impact is. Het gebouw zelf is circa 28 m diep en wijkt dus slechts beperkt af van de bouwbreedte van de woning aan de Maurice Maeterlinckstraat van 26,40 m.

- Hinderaspecten
 - * Het zicht vanuit de woningen zal aangetast worden.
 - * De brandweerweg oogt te smal.
 - * Voor de bemaling kan er niet op eigen terrein geïnfiltreerd worden.
 - * De beperkte afstand en afwezigheid van groenbuffer zal leiden tot een schending van de privacy.
 - * Er zal schaduwvorming ontstaan.

Bespreking

- * Zicht vanuit de woningen
Het is onvermijdelijk dat het uitzicht met deze nieuwbouw zal veranderen. Ter hoogte van nummer 2 verdwijnt de bestaande woning en komt er niks in de plaats. Het zicht vanuit die woning zal dus ruimer en vrijer zijn dan de bestaande toestand. Ter hoogte van de woning nummer 4 zal het zicht wel wijzigen. Daar komt het nieuwe gebouw. Het zicht naar de R4 zal hiermee veranderen. Deze woning oriënteert zich qua buitenruimtes vooral naar het zuiden en minder naar de westkant waardoor er voldoende kwaliteiten op eigen terrein overblijven.
- * Brandweerweg
De brandweer werd om advies gevraagd. In dit advies werden geen opmerkingen gemaakt over de brandweerweg an sich.
- * Bemaling
De bemaling zal inderdaad niet op eigen terrein terug geïnfiltreerd worden. Dit betreft een tijdelijke situatie. Na de bouwwerken wordt er wel op eigen terrein een infiltratievoorziening aangelegd.
- * Schending van de privacy

Aan de oostzijde worden telkens twee entiteiten voorzien met leefruimtes aan de zuidkant of de noordkant. Dit betekent dat langsheen de langste gevel vooral slaapruimtes en donkere ruimtes zoals een badkamer worden voorzien. De meest levendige ruimtes bevinden zich niet aan de oostkant waardoor de schending van de privacy voldoende beperkt blijft.

* Schaduwvorming

Het gebouw voldoet aan de 45-regel die vaak gehanteerd wordt om de impact op schaduwvorming voldoende te beperken. Door eenzelfde afstand tot de perceelsgrens als de hoogte van het gebouw aan de oostkant te voorzien, zal de impact op vlak van schaduwvorming beperkt zijn. De tuinzones van de aanpalende woning met nummer 4 bevindt zich aan de zuidkant waar niet naast gebouwd wordt. Voor woning met nummer 2 is de impact ook beperkt aangezien het gebouw dieper op het terrein en niet naast nummer 2 wordt gebouwd.

Een zeker verlies van lichtinval is bij een nieuwbouw onvermijdelijk in dergelijke randstedelijke omgeving.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Herwerking

Tegenover eerdere geweigerde voorstellen is ervoor gekozen om niet langer in 2 onderscheiden volumes te werken, maar één verder gereduceerd volume. Hierdoor – en door het verder terugtrekken t.o.v. de perceelsgrenzen – is er een minder grote totale voetafdruk en is er minder verharding nodig. Dit ten voordele van volle grond en volwaardig groen. In huidige voorstel is er in totaal 294 m² bebouwd (+ 70 m² voor de fietsberging) en 344 m² totale (veelal doorlatende) verharding, tegenover resp. 402 m² en 532 m² in eerder voorstel. Hierdoor blijft er nu een 942 m² volwaardig groen over t.o.v. 681 m² in de vorige inplanting. De voetafdruk van 294 m² is hierbij net iets groter dan de voetafdruk van de woning nr. 4 in de Maurice Maeterlinckstraat.

Het programma is gewijzigd van 12 naar 10 entiteiten.

Functionele inpasbaarheid

Omwille van de grootte van het terrein (> 1500 m²) is er hier geen voorkeur voor een woontypologie. Een meergezinswoning is dus mogelijk en kan zich, net omwille van de perceelsgrootte zich voldoende inpassen in de omgeving. Hier wordt bijvoorbeeld ondergronds geparkeerd waardoor er meer ruimte overblijft naast het gebouw dat ingezet kan worden als (collectieve) groenzone.

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars en staat sterk onder druk door het groeiend aantal Gentenaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan. De druk op de dichtbevolkte 19de-eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20ste-eeuwse wijken.

Inplanting en schaal

In de Gentse groeistad, waar dit perceel deel van uitmaakt, wordt gestreefd naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we minder oppervlak in beslag.

Uitgaande van deze visie en met oog op het realiseren van kwalitatieve woonentiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Groeistad uitgegaan van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen en een dakvorm (afhankelijk van de context). Het nieuwe gebouw krijgt een gabarit van drie bouwlagen en een vierde laag die zich terugtrekt van de oostzijde. Het voorgestelde gabarit is aanvaardbaar, gelet op de volgende elementen:

- De ligging langsheen de R4 kan een bouwhoogte van vier bouwlagen verantwoorden. Aan deze zijde is er immers geen hinder naar aanpalende woningen.
- Het gebouw trekt zich volumetrisch terug van de oostkant.
- De entiteiten richten zich met de leefruimtes en de terrassen naar de noordkant, zuidkant en de westkant en niet richting de aanpalende woningen aan de oostkant.

Door de inplanting, vrij ver van de weg, is de impact van dit volume het grootst voor Maurice Maeterlinckstraat nummer 4. Deze woning heeft een tuin op de zuidoostkant. Het nieuwe gebouw komt niet naast de tuinzone maar wel langs de woning. Omwille van het feit dat het nieuwe gebouw op 9,50 m komt en de nokhoogte van de derde laag op 9,33 m voldoet men aan de 45°-regel. Dit volstaat om de impact naar schaduwvorming voldoende te gaan beperken.

Het nieuwe gebouw krijgt een aanzienlijke bouwdiepte van net geen 28 m. De bouwdiepte volgt hiermee de vorm van het terrein dat eerder diep dan breed is. De voorwaarde om 8 m afstand te houden tot de R4 en het feit dat er ter hoogte van de Maurice Maeterlinckstraat 2 een woning staat maakt het erg moeilijk om vooraan het perceel iets te bouwen met een voldoende beperkte impact. Vandaar de keuze om dieper op het terrein een nieuwbouw te voorzien.

Omgevingsaanleg

Doordat het gebouw een pak dieper op het terrein staat moet de brandweer op eigen terrein kunnen keren en draaien. Een deel van de keerbeweging en de opstelzone valt samen met de toerit naar de parkeergarage. Dit is positief. De overige delen worden aangelegd in grasbetontegels. De bijkomende verharding die hiervoor nodig is (iets meer dan 100 m²), valt ten op zichte van het volledige terrein (ca. 1700 m²) te verantwoorden. Echter worden verschillende delen die niet noodzakelijk zijn voor de brandweer ook aangelegd in grasbetontegels. Het gaat onder meer over de zone rondom drie nieuwe bomen aan de noordoostelijke kant van het terrein. Ook buiten de noodzakelijke keerwegeging worden nog grasbetontegels aangelegd. Als voorwaarde wordt opgelegd dat enkel het strikt noodzakelijke voor de brandweer verhard mag worden.

Mobiliteit

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

1. Type functie: wonen + kantoor
2. Ligging: gele zone + zuidelijke mozaïek. Door uitvoering van Update Parkeerplan is de zone gewijzigd, in het verleden was deze locatie groene zone.
3. Grootte: 10 woonunits + 49.75 m² bvo

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 33 fietsparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers en 3 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast vraag het project parkeerrichtlijnen tussen 7 en 9 autoparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers en 0 autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen **voldoen**, want:

- Er worden 7 autoparkeerplaatsen voorzien voor bewoners/werknemers;
- Er worden geen autoparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien;
- Er worden 36 fietsparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers voorzien;
- Er worden geen fietsparkeerplaatsen voorzien voor bezoekers. Dit is echter wel gevraagd in het advies van vorige omgevingsvergunningen, maar aangezien dit minder dan 5 bedraagt kan dit niet als verplichting worden opgelegd.

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

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

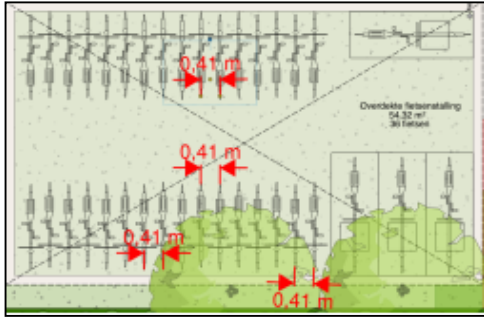
De inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

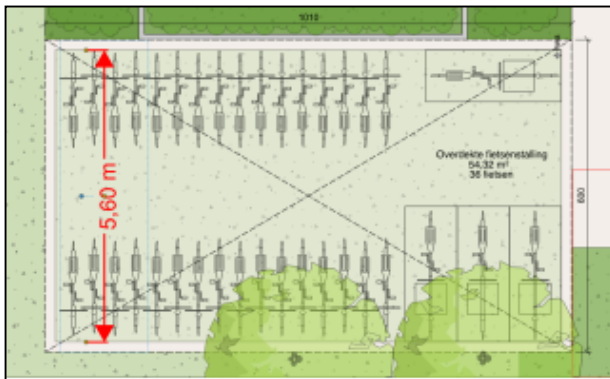
- 1) Locatie van de fietsenberging
- 2) Type fietsenstalling
- 3) Afmetingen van de fietsenberging
- 4) Bijkomende comforteisen

De fietsparkeerplaatsen bevinden zich op het maaiveldniveau, wat zeer goed is. De fietsenberging is afsluitbaar en overdekt.

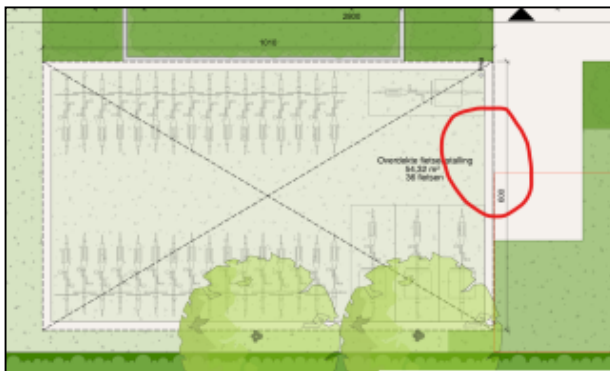
De fietsparkeerplaatsen zijn voorzien in een hoog-laag-systeem met een as-op-as-afstand van 40 cm. **Dit moet minimaal 50 cm zijn.** De buitenmaatse fietsen bevinden zich op één niveau en de as-op-as-afstand voldoet aan het minimum van 1m.

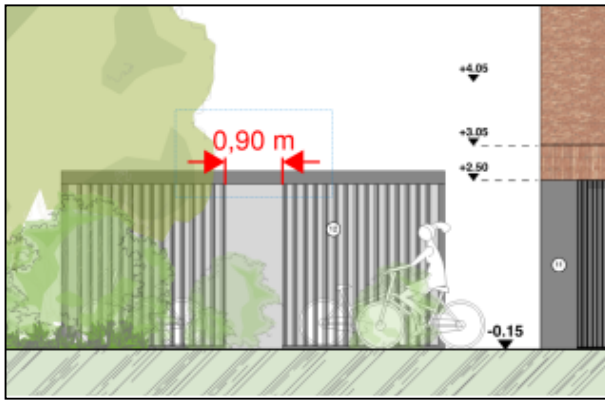


De afstand om een fiets te stallen in een fietsenberging bedraagt minimum 2 m en minimum 2.50 m voor buitenmaatse fietsen. Het gangpad dient minimaal 2 m te bedragen. **Aan deze vereiste is niet overal voldaan. Bij de 'gewone' fietsen is de afstand van de fietsenberging 40 cm te kort. Dit dient i.p.v. 5,60 m minimaal 6 meter te zijn. Voor de 3 haakse buitenmaatse fietsen is hieraan wel voldaan.**



De fietsenberging heeft geen deur op de plannen. De deur van de fietsenstalling is niet ingetekend op de plannen, waardoor we deze niet kunnen opmeten. Ze dient minimaal 1.10 meter breed te zijn. Op basis van de geveltekening zou het gaan om een deuropening van 0.90 meter.





Er zijn 4 parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen, waarmee voldaan wordt aan minimaal 10% van het totaal aantal fietsparkeerplaatsen. Alle 36 fietsparkeerplaatsen zijn voorzien in een systeem op één niveau (er is geen dubbellaags systeem).

De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

Tenslotte merken we op dat de hoogte van de fietsenberging minimaal 2.50 meter bedraagt, wat voldoende is bij fietsenstallingen op één niveau.

De fietsenberging moet goed verlicht worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.

Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De autoparkeerplaatsen bevinden zich op verdieping -1 en worden bereikt met een autolift. Er is 1 parkeerplaats voorbehouden voor personen met een handicap.

De autoparkeerplaatsen hebben een breedte van minimum 2.50 meter en een lengte van 5 meter. **De aangepaste parkeerplaats voor personen met een handicap is vrij smal en dient verbreed te worden naar 3.50 meter.**

Besluit en Beoordeling

Uit de plannen blijkt dat het terrein nog voldoende ruimte biedt om aan onderstaande voorwaarden te voldoen, in het bijzonder om de fietsenberging correct in te richten. Daarom geven we gunstig advies mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Bemaling

Algemeen

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

Bodem en grondwater

Geplande toestand

Het grondwaterpeil wordt circa 1 m verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 15 m³/uur. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 5 maanden. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in een oppervlaktewaterlichaam ten zuidwesten van het projectgebied. Hiervoor moet toestemming gevraagd worden aan de eigenaar/beheerder van het waterlichaam.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Door de dense bebouwing is er te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie.

Het grondwater wordt geloosd in een sloot ten zuidwesten van het projectgebied.

Wateroverlast

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

Bodem/grondwaterverontreiniging

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

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

Zettingen

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

Lozen bemalingswater

Volgens de aanvraag betreft het bemalingswater geen potentieel verontreinigd water. Het lozingsdebiet zal maximaal 1.000 m³ per dag bedragen en de lozing zal maximaal zes maanden duren (uitzondering c).

De lozing moet voldoen aan de milieuvorwaarden voor niet-ingedeelde lozingen van bemalingswater opgenomen in hoofdstuk 6.2 van Vlarem II en aan de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.53 van Vlarem II.

Geluid

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

Fauna en flora

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Bomen op eigen terrein, bij burens en straatbomen Maurice Maeterlynckstraat worden geïmpacteerd door de bemalingsactiviteiten (meer dan 50 cm grondwatertafeldaling) en zullen zoals aangegeven in de bemalingsnota moeten opgevolgd worden door een boomdeskundige, die een bewateringsplan zal moeten opstellen.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

Warmtepompen

Er worden 11 warmtepompen voorzien voor 10 appartementen en de kantoorruimte met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 88 kW:

- * met een nominale koelmiddelinhoud van 16,5 kg
- * aard koelmiddel: R-32

Lucht

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geluid

De warmtepompen bevinden zich op het dak van de bovenste verdieping.

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

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

voor Inrichtingsnummer 20260309-0087:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³ Bronbemaling voor de uitvoering van een ondergrondse parkeergarage. Nieuw	23000 m³

voor Inrichtingsnummer 20260310-0020:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Er worden 11 warmtepompen voorzien die elk een elektrisch vermogen van 8 KW bevatten.	88 kW

	alle warmtepompen samen hebben een gecumuleerd vermogen van 88 KW. Nieuw	
--	---	--

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026030411 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 10 appartementen en een kantoorruimte met de exploitatie van warmtepompen na het slopen van een bestaande woning en bijgebouwen, verwijderen van wildgroei en 1 boom en het verplaatsen van 1 boom en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een ondergrondse constructie voor een liftput, ondergrondse parking en parkeerlift aan Bedecom nv (O.N.:0440234894) gelegen te Kortrijksesteenweg 1015, 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.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Bemaling Kortrijksesteenweg 1015 en Warmtepompen met inrichtingsnummer 20260309-0087 en 20260310-0020 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Warmtepompen, 20260310-0020: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Er worden 11 warmtepompen voorzien die elk een elektrisch vermogen van 8 KW bevatten.	88 kW

	alle warmtepompen samen hebben een gecumuleerd vermogen van 88 KW. Nieuw	
Bemaling Kortrijksesteenweg 1015, 20260309-0087: 53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³ Bronbemaling voor de uitvoering van een ondergrondse parkeergarage. Nieuw	23000 m³

Artikel 2:

TERMIJN

De bemaling (Inrichtingsnummer 20260309-0087) wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De stedenbouwkundige handelingen en de warmtepompen (Inrichtingsnummer 20260310-0020) worden verleend voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANEDE WERKEN:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 9 april 2026) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 13 april 2026), moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 23 april 2026, met kenmerk ref. 5000126921), moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys – Drinkwater (advies van 13 mei 2026, met kenmerk AD-22-1293 – 4de advies), moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 22 april 2026, met kenmerk AV/411/2026/00634), moeten strikt nageleefd worden
- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg (advies van 29 mei 2026 met kenmerk omv-2026030411), moeten strikt nageleefd worden
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 20 april 2026, met kernmerk 067046-007/PV/2026), moeten strikt nageleefd worden

Bomen

Verplaatsing linde

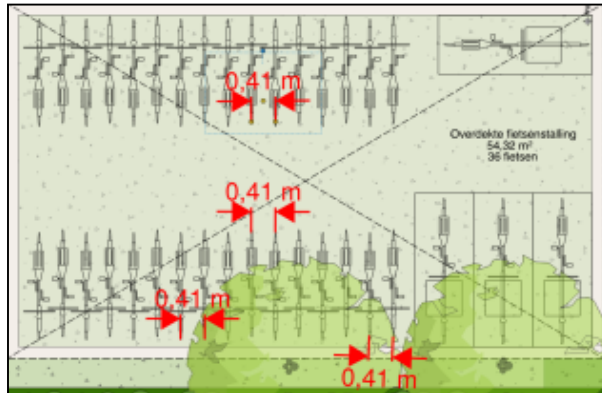
De linde moet verplaatst worden aan de voorzijde. Praktisch dient dit dan te gebeuren na afbraak huidige woning en voor de start van de bouwwerken.

Verharding

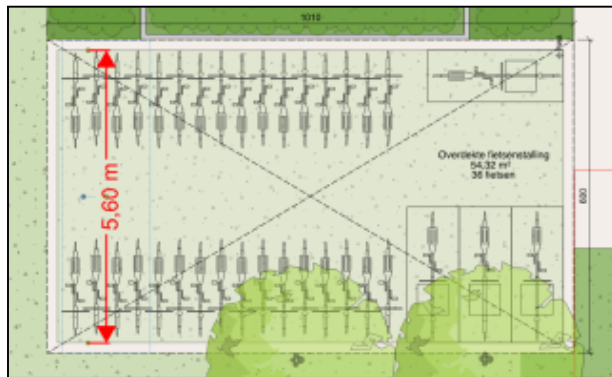
Enkel het strikt noodzakelijke voor de brandweer mag verhard worden. Dit staat schematisch weergegeven op het nieuwe inplantingsplan.

Mobiliteit

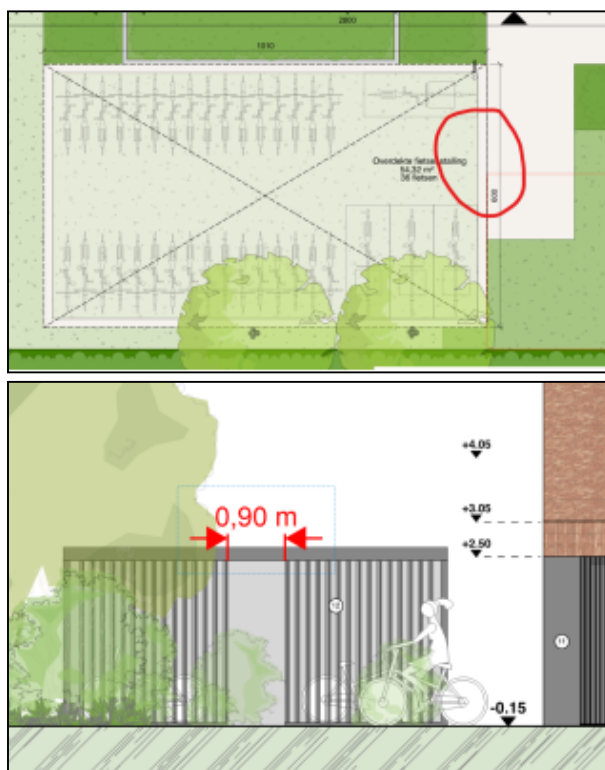
- De 'gewone' fietsparkeerplaatsen zijn voorzien in een hoog-laag-systeem op één niveau met een as-op-as-afstand van 40 cm. Deze as-op-as-afstand moet aangepast worden naar minimaal 50 cm.



- De afstand om een fiets te stallen in een fietsenberging dient minimum 2 m en minimum 2.50 m voor buitenmaatse fietsen te bedragen. Het gangpad dient minimaal 2 m te bedragen. Aan deze vereist is niet overal voldaan. Bij de 'gewone' fietsen is de afstand van de fietsenberging 40 cm te kort. Dit dient minimaal 6 meter te zijn in plaats van 5.60 meter. Voor de 3 haakse buitenmaatse fietsen is hieraan wel voldaan.



- De fietsenberging heeft geen deur ingetekend op de plannen, waardoor we deze niet kunnen opmeten. Ze dient minimaal 1.10 meter breed te zijn. Op basis van de geveltekening zou het gaan om een deuropening van 0.90 meter. De deuropening naar de fietsenstalling moet verbreed worden tot de voorgeschreven breedte van de parkeerriichtlijnen.



- De aangepaste autoparkeerplaats voor personen met een handicap is vrij smal en dient verbreed te worden naar 3.50 meter.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

Openbaar domein

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

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

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een haag, dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes tov de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen.

Sloop

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

Privaat binnengebied

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

1. Voor de lozing van bemalingswater op oppervlaktewater moet toestemming gevraagd worden aan de eigenaar/beheerder van het waterlichaam.
2. De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.
3. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

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

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Mobiliteit

- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- De fietsenberging moet goed verlicht worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te passen.

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

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

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

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.

Inrichtingsnummer 20260309-0087

Webapplicatie DOV

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

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

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

Peilsturing

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

Zettingen

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

Geluid

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Inrichtingsnummer 20260310-0020

Lucht

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Geluid

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

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de 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_06199 - OMV_2026030411 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 10 appartementen en een kantoorruimte met de exploitatie van warmtepompen na het slopen van een bestaande woning en bijgebouwen, verwijderen van wildgroei en 1 boom en het verplaatsen van 1 boom en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een ondergrondse constructie voor een liftput, ondergrondse parking en parkeerlift - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent
- Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026030411

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_G_B_01_bestaand gebouw - noordgevel.pdf	+5M8swBVHzGmPixbJVRtFA==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_G_B_02_bestaand gebouw - zuidgevel.pdf	fH5Uk+DBXOTcke60xfhq1w==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_G_B_03_bestaand gebouw - oostgevel.pdf	3ooZQ2oC41qUsj+a6UPCVw==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_G_B_04_bestaand gebouw - westgevel.pdf	Pc4BRnNOLDY3gmYGDnDNSg==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_G_N_01_oostgevel.pdf	TZXut+Nc2KraJq7TFjg0qA==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_G_N_02_noordgevel.pdf	O8A0uNvjDvKGgU9qpJZRyA==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_G_N_03_westgevel.pdf	EvAK3+ikkKgrV9pgb1fWlQ==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_G_N_04_zuidgevel.pdf	R8ExmjyMOCfF15dB3MNeag==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_I_B_01_bestaand gebouw - inplanting bestaand.pdf	OePdD8mkVAD7qfLddzRxNg==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_I_N_01_inplantingsplan.pdf	F4fvT7TlexEoMCxf3SvT7Q==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_L_N_01_legende.pdf	F0ZoqOpQg60sENNJFZQ4QQ==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_P_B_01_bestaand gebouw - kelderverdieping.pdf	l61fjLO5pXJltW1APOpbcw==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_P_B_02_bestaand gebouw - gelijkvloers.pdf	/jzwrweF+w5iRR8VHQzV3g==

BA_24-429- Kortrijksesteenweg_P_B_03_bestaand gebouw - verdieping 1.pdf	bN93rCtfBL+l1Jas3KmIAQ==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_P_B_04_bestaand gebouw - dakverdieping.pdf	lUGjCYrCP1HxI6Q0RDltRg==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_P_B_05_bestaand gebouw - dakenplan.pdf	K0ma/VaCWMDTy6nOe+7fvQ==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_P_N_01_parkeergarage.pdf	lacPAuAugrXOQm4N0AGWjA==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_P_N_02_gelijkvloers.pdf	5LLIYegZiaBVVedSb79Atg==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_P_N_03_verdieping +1.pdf	6+Fb6UfLm1+7uvixdSYNcw==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_P_N_04_verdieping +2.pdf	Mm5+gR2lbESSGANkm3YkEg==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_P_N_05_verdieping +3.pdf	vzfHgHJA+FMlnxmfs1uCDg==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_P_N_06_dakenplan.pdf	WSb3rhuatvBBPa2YvGBKuw==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_S_B_01_bestaand gebouw - Snedes.pdf	7ygDpzwVcm5yIkL7hTZg==
BA_24-429-Kortrijksesteenweg_S_N_01_Snedes AA'.pdf	VaZCQqE9GrnirLufdb98yg==
BA_24-429- Kortrijksesteenweg_T_N_01_terreinprofiel.pdf	JeINo1Z0F7FrNPEJy1cQDg==