

Deputatie

Besluit

Zitting van 30 juli 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025031793

60 2026_DEP_05231 OVberoep 2025031793 - Gent - Derden (Bracke; Van Ryckeghem; De Bruyne; Rosseel) tegen Huysman Bouw nv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 30 juli 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Huysman Bouw, met zetel te Eeklo, Stationsstraat 77, heeft per beveiligde zending van 3 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025031793.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Mariakerke, deelgemeente van Gent, Broekstraat 27, 29 en 29A, kadastraal gekend 29° afdeling, sectie A, nrs. 193F2, 193E2, 196E, 1004F, 1004D, 1004H en 1028A;

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12 eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Bouwen of herbouwen: gebouw A
- Bouwen of herbouwen: gebouw B
- Bouwen of herbouwen: gebouw C
- Bouwen of herbouwen: woning C0.01
- Bouwen of herbouwen: woning C0.02
- Bouwen of herbouwen: woning C0.03

- Bouwen of herbouwen: woning D0.01
- Bouwen of herbouwen: woning D0.02
- Bouwen of herbouwen: woning D0.03
- Bouwen of herbouwen: woning E0.01
- Bouwen of herbouwen: woning E0.02
- Bouwen of herbouwen: woning E0.03
- Bouwen of herbouwen: woning E0.04
- Bouwen of herbouwen: woning E0.05
- Bouwen of herbouwen: woning E0.06
- Nieuwbouw of aanleggen: wegenis
- Nieuwbouw of aanleggen: rio
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos
- Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen

ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

- exploitant: Huysman Bouw;
- adres IIOA: Broekstraat 27, 29 en 29A te 9030 Gent;
- terrein IIOA kadastraal gekend als: GENT 29 AFD (MARIAKERKE), sectie A, nrs. 193F2, 193E2, 196E, 1004F, 1004D, 1004H en 1028A;
- inrichtingsnummers: 20250825-0039 (bemaling) en 20250702-0016 (warmtepompen);
- Nieuwe rubrieken:

o **16.3.2°b**) (2)

Verschillende warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 261 kW.

o **53.2.2°b**) (2)

Een tijdelijke bemaling met een netto opgepompt debiet van max. 659 m³/dag en 66.067 m³/jaar en een grondwaterverlaging dieper dan 4 m-mv.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 5 februari 2026 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van woensdag 4 maart 2026 beroep ingesteld door mr. Veerle Tollenaere, advocaat te Gent, namens volgende derden: mevrouw Christiane Van Ryckeghem, Groentjen 47 te Evergem, Delka bv, Venecoweg 35 te Nazareth-De Pinte.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van zaterdag 7 maart 2026 beroep ingesteld door volgende derden: Dominique De Bruyne en Dirk Schoeters, Hof van Westbeke 6 te Gent.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van zaterdag 7 maart 2026 beroep ingesteld door volgende derden: de heer Pieter Rosseel en mevrouw Mieke Carrein, Broekstraat 38 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op woensdag 1 april 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het advies van de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie van 30 juni 2026;

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied.

Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden 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 terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (ABR) is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeentewegen Broekstraat en Kleine Broekstraat.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 11 september 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Vlaamse Milieumaatschappij, advies grondwater

Deze instantie bracht op 20 november 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Nutsmaatschappijen

Wyre, Fluvius, Farys en Proximus brachten voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Omgevingsvergunningen

- Op 29/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van twee halfopen bebouwingen. (OMV_2018056603)
- Op 13/06/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor slopen en herbouwen eengezinswoning met carport en tuinberging. (OMV_2019042740)
- Op 30/09/2021 werd een weigering afgeleverd voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor de bouw van 2 halfopen eengezinswoningen. (OMV_2020161647 met intern nr. 2020 MA 189/00/W)
- Op 29/07/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 15 kavels bestemd voor open, halfopen en gesloten bebouwing, 1 kavel voor gemeenschappelijke wegenis en groen en 11 kavels bestemd voor private parkeerplaatsen. (OMV_2020173177 met intern nr. 2021 MA 192/00/W)
- Op 08/06/2023 werd een weigering afgeleverd voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning. (OMV_2022168478 met intern nr. 2023 MA 198/00)
- Op 21/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning. (OMV_2023117926 met intern nr. 2023 MA 192/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 24/11/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1964 MA 146)
- Op 12/10/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garage. (1965 MA 91)
- Op 07/01/1992 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van twee woningen met ingebouwde garages. (1991/40304)
- Op 01/09/1992 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning en het bijbouwen van een garage. (1992/40115)
- Op 22/01/1998 werd een weigering afgeleverd voor verbouwen van een meergezinswoning tot een eengezinswoning door uitbreiding. (1997/41149)
- Op 03/09/1998 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van twee eengezinswoningen tot één eengezinswoning met ingebouwde garage. (1998/41050)

- Op 27/08/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een woning. (2015/06115)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De projectsite is gelegen in deelgemeente Mariakerke, binnen een residentiële woonomgeving. Deze woonomgeving bevindt zich tussen de Brugse Vaart en de Industrieweg.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door zowel vrijstaande als gekoppelde eengezinswoningen met een gabarit van één tot twee bouwlagen onder zowel hellende als platte bedaking.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 6665m². Het plangebied grenst aan de Broekstraat en de Kleine Broekstraat en aan de woningen gelegen langs de Madelonstraat en Kleine Broekstraat.

Op heden is het terrein bebouwd met 3 vrijstaande eengezinswoningen (nrs. 27, 29 en 29A). Verder bevinden zich op het terrein een markante beukenrij alsook bomen.

De woning Broeksstraat nr. 31 gelegen op de hoek van de Broekstraat en de Kleine Broekstraat maakt geen deel uit van de aanvraag.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de op het eigendom aanwezige bebouwing en het realiseren van een inbreidingsproject met 5 woonblokken verspreid over het terrein. In totaal worden 12 eengezinswoningen en 17 appartementen voorzien, met een ondergrondse parkeergarage.

Gebouw A wordt ingeplant op 3,46m achter de rooilijn van de Broekstraat en op 3m van de zijdelingse perceelsgrens met de woning Broekstraat nr. 31. Het gebouw is 16m breed en 12m diep.

In het bouwblok komen 6 appartementen.

Gebouw B wordt ingeplant op 14,70m achter de rooilijn van de Broekstraat en op 10,72m van de zijdelingse perceelsgrens met het links aanpalende perceel nr. 199C, dat op heden braakliggend is.

Het gebouw is 10,50m op 20,46m groot. Gebouw B telt 5 appartementen.

Op 6m afstand van gebouw B wordt gebouw C opgericht, eveneens 10,50m breed en 34,20m diep. In het gebouw bevinden zich 6 appartementen en 3 eengezinswoningen.

Gebouw E bevindt zich op 8,26m achter de rooilijn van de Kleine Broekstraat en op 6,93m van de scheidsgrens met de woning Broekstraat nr. 31.

Gebouw E is 31,17m breed en 9,60m diep.

Gebouw E telt 6 eengezinswoningen.

Tussen gebouw C en gebouw E tenslotte wordt gebouw D opgericht, 16m op 9,60m. Blok D voorziet in 3 eengezinswoningen.

De kroonlijsthoogte van alle bouwblokken bedraagt 6,12m, de gebouwen worden afgewerkt met een afgeknot zadeldak met nokhoogte 10,07m. In het voorste en achterste dakvlak zijn dakuitbouwen voorzien.

Onder de gebouwen B en C wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien voor 33 wagens en 76 fietsen. Bovengronds worden nog 20 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 6 voor bezoekers.

De volledige site blijft autovrij.

Het centraal groene binnengebied wordt publiek toegankelijk gemaakt, met een doorsteek voor traag verkeer tussen de Broekstraat en de Kleine Broekstraat. In totaal wordt 2364m² van het projectgebied overgedragen aan het openbaar domein.

Bestaande bomen worden zoveel als mogelijk behouden,

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 Algemeen

Het project omvat de sloop van bestaande bebouwing en de nieuwbouw van 12 ééngezinswoningen en 17 appartementen. Het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse parking. In kader van deze werken zal een tijdelijke bemaling worden uitgevoerd. Het bemalingswater zal geloosd worden op oppervlaktewater (niet-ingedeeld). De duur van de werken wordt geschat op 180 dagen.

Daarnaast omvat het project de plaatsing van meerdere lucht-waterwarmtepompen. Deze installaties worden voorzien in de tuin en op het dak van de appartementen.

1.5.2.2 Omschrijving iioa

Het exploiteren van twee nieuwe inrichtingen en/of activiteiten met volgende toepasselijke rubrieken:

16.3.2°b) (2)

Verschillende warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 261 kW.

53.2.2°b) (2)

Een tijdelijke bemaling met een netto opgepompt debiet van max. 659 m³/dag en 66.067 m³/jaar en een grondwaterverlaging dieper dan 4 m-mv.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 81 bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

10. OMGEVINGSTOETS

10.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INPLANTING VOLUME

Een omgevingsvergunning is een instrument van een ruimtelijk ordeningsbeleid, waarin zowel de wensen van de ontwikkelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk worden gesynchroniseerd. De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op elke aanvraag te beoordelen in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied.

Huidige aanvraag is een kwalitatief project dat voor een eerder beperkte verdichting zorgt en de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, en tevens ook voor de buurt een meerwaarde zal betekenen. Het behoud van het groene karakter en de focus op kwalitatieve publiek toegankelijke groene ruimte verhogen de leefbaarheid van de wijk. Door in te zetten op doorwaadbaarheid van het project ontstaat tegelijk mogelijkheid voor een nieuwe veilige fiets- en voetgangersverbinding. Het parkeren wordt gebundeld in voorliggend project, waardoor de auto veel minder bepaalt hoe de ruimte wordt ingericht. Er is niet alleen meer ruimte voor groen en minder verharding, maar het biedt ook extra kansen voor bijvoorbeeld autodelen.

De nieuwe bouwvolumes sluiten morfologisch aan bij de schaal van de naastliggende eengezinswoningen. De voorgestelde volumes met twee bouwlagen en een hellend dak blijven binnen de basisschaal van drie bouwlagen volgende de ruimtelijke structuurvisie 'Ruimte voor Gent'. De bestaande bouwkorrel binnen de verkaveling wordt zodoende bestendigd. De compacte schakeling van volumes vrijwaart de nodige open ruimte tussen de bouwblokken. De verschillende bouwvolumes worden op een uniforme manier uitgewerkt, dit zorgt voor een gedegen inpassing van het project in de omliggende woonomgeving.

TYPLOGIE

Zowel qua inplanting als qua schaal vervlecht het project zich binnen de morfologie van de bestaande de bestaande woonomgeving. Het project voorziet 29 wooneenheden, waarvan: 17 appartement en 12 eengezinswoningen.

Daarmee wordt een gezonde mix aan grondgebonden woningen en appartementen aangeboden en zo een diverse bewonersgroep bereikt.

De geplande bebouwingstypologie van deze nieuwe woonontwikkeling kan bovendien worden ingepast in de ruimere omgeving die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. Het voorgestelde ontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.

TEAM STADSBOWMEESTER

Voorliggende aanvraag OMV_2025031793, betreft het oprichten van 5 bouwvolumes bestaande uit 12 eengezinswoningen, 2 meergezinswoningen met 6 appartementen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen, ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen alsook de exploitatie van warmtepompen en een tijdelijke bemaling voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage, door Huysman Bouw nv, gelegen te Broekstraat 27, 29 en 29A, 9030 Gent.

De ontwikkeling van deze projectsite kent een bijzonder lange historiek.

Er was waren gesprekken in de stadskamer (met stedelijke diensten) op 12/02/2019, 19/03/2019, 18/01/2023. En het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 24/02/2022 en 04/05/2023. Nadien was er verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester.

Conclusie: Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

LANDSCHAP

Het landschapsontwerp vertrekt vanuit de bestaande context. Daarbij vormen de bestaande bomen en struwelen de basislaag. Het maximaal behoud en de uitbreiding van deze structuur zorgt voor een sterke verankering. Door het toevoegen van kleine landschapselementen als hagen, grachten en bomenrijen nestelt de nieuwe bebouwing zich in een structuur, alsof deze er altijd is geweest. Het robuust raamwerk van deze lijnelementen wordt aangevuld met een doorlopend fiets- en wandelpad dat Broekstraat verbindt met Kleine Broekstraat. Deze trage verbinding is een kwalitatieve aanvulling op het traag netwerk in de omgeving, zowel voor bestaande als nieuwe bewoners, evenals voor hulpdiensten.

Het centrale hof vormt het knooppunt van ontmoeting; voorgevels en voordeuren hebben rechtstreeks contact met deze publieke, groene ruimte. Bestaande bomen worden aangevuld met een toekomstboom. Er wordt maximaal ingezet op de beeldkwaliteit van deze groene ruimte. Er wordt daarom bewust gekozen om geen private individuele tuinzones af te bakenen.

Het hemelwater wordt zichtbaar in de grachten gebufferd en geïnfiltreerd, waarbij deze zones ook een interessante gradiënt vormen tussen publieke en private ruimte.

GROEN - BOMEN

Vanuit groenoogpunt wordt het voorliggend bouwproject gunstig beoordeeld. Gezien een aantal waardevolle te behouden bomen aanwezig zijn, dienen de werken te worden begeleid door een ETW'er. Er is een Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld. De boombeschermingsmaatregelen, opgesomd in de BEA op pagina 21 (overzichtstabel) dienen uitgevoerd te worden zodat de te behouden bomen ook effectief duurzaam behouden kunnen worden zonder schade op te lopen tijdens de werf. In het bijzonder dient aandacht te zijn voor het aanbrengen van vast hekwerk om de totale boombeschermingszone (TBBZ) aan te duiden (zeker beuken en haagbeukenrij) en dit voorafgaand alle bouwwerkzaamheden, ook de bemalingsactiviteiten. Alle rooiingswerken en snoeiwerken (aan haagbeuken) worden uitgevoerd door een ETW'er. Op deze wijze wordt goeie uitvoering gegarandeerd.

Het bemalingswater wordt geloosd richting het Vijfweegsepark (droogtegevoelig grasland, dotterbloemgrasland). Een deel van het bemalingswater dient ook gebruikt te worden om de te behouden bomen binnen de projectsite te bewateren in tijden van droogte (in de periode 15 maart tem 15 oktober). De modaliteiten hiervoor worden uitgewerkt door een boomdeskundige (ETW'er) en voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent voorafgaand het opstarten van de bemalingsactiviteiten.

Verder hebben we nog volgende bemerkingen met betrekking tot de inrichting van het toekomstig openbaar domein.

In de extensieve zone aan de zijde Kleine Broekstraat worden nu wadi's voorzien die eerder strak en steil uitgewerkt zijn. Er is voldoende ruimte beschikbaar om de openbare wadi's meer flauwe taluds te geven, zodat ze ook machinaal beheerbaar zijn maar ook landschappelijk worden geïntegreerd. Deze zone mag dan ook deels vernatten. Een aangepast voorstel (contour en hellingsgraad van de wadi's i.f.v. groenbeheer) is te bezorgen aan Groendienst. Het concrete beplantingsplan, op niveau sortiment, moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden.

MOBILITEIT

Programma

- Meergezinswoning (6) van 4 units met 2 slaapkamers en 2 units met 1 slaapkamer
- Meergezinswoning van (5) van 2 units met 2 slaapkamers en 3 units met 1 slaapkamer

- Meergezinswoning (6) van 2 units met 2 slaapkamers en 4 units met 1 slaapkamer
- 12 Eengezinswoningen met 3 slaapkamers

Bereikbaarheidsprofiel

Dagdagelijkse voorzieningen liggen op meer dan 1,2km. De omliggende straten hebben geen trottoirs of fietspaden, maar zijn wel binnen een zone 30 gelegen. 3,5km naar begin stadscentrum zoals afgebakend door R40. Dichtstbijzijnde halte van openbaar vervoer ligt op 600m en voorziet een gemiddeld frequente verbinding naar station Gent-Sint-Pieters. Het centrum van Gent is niet bereikbaar zonder extra overstap. Station Gent-Sint-Pieters ligt op bijna 7km, halteplaats Wondelgem ligt op bijna 4km. Vlakbij het project is 1 deelwagen beschikbaar. De eerstvolgende deelwagen is pas minstens 800m verder beschikbaar. Het project is dus redelijk goed bereikbaar voor duurzame modi. Het project ligt op 1km van het oprittencomplex van R4 en is via N9 vlot bereikbaar. Voor gemotoriseerd verkeer is het project dus zeer goed bereikbaar.

Parkeren

Aantal parkeerplaatsen

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

1. Type functie: wonen
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 29 woonunits, waarvan 12 met 3 slaapkamers, 8 met 2 slaapkamers en 9 met 1 slaapkamer

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 84 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en minimaal 5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Daarnaast vraag het project minimaal 22 en maximaal 54 autoparkeerplaatsen voor bewoners en minimaal 5 en maximaal 14 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 zijn 90 fietsparkeerplaatsen voor bewoners, 6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en 33 autoparkeerplaatsen voorzien.

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

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- Locatie van de fietsenberging

De fietsenstalling voor bezoekers is op maaiveld gelegen vlakbij de ingang van het perceel. Er is een fietsenstalling voor bewoners voorzien in gebouw B op gelijkvloerse verdieping met 14 fietsparkeerplaatsen. Er is een ondergrondse fietsenstalling met 76 fietsparkeerplaatsen voorzien die bereikbaar is via een luie trap. De luie trap heeft een hellingspercentage van 20,5%.

Dit is aanvaardbaar. De breedte en positie van de fietsgoten op de luie trap zijn goed. Er zijn 2 liften voorzien die een connectie maken met de ondergrondse verdieping. Echter voldoen deze liftkooien niet aan de richtlijnen om te functioneren als een fietslift. De minimale netto afmetingen van de liftkooi zijn 1,40 m X 2,40 m (diagonaal 2,75 m) met een deuropening van 1,30 m X 2,10 m. Ook de route naar de lift is door beperkte gangbreedte en deuren niet haalbaar voor (fietsen). Hierdoor is de ondergrondse fietsenstalling moeilijk bereikbaar. Het gebruik van de ondergrondse fietsenstalling met buitenmaatse fietsen wordt hierdoor zelf bijna onmogelijk. De buitenmaatse fietsen kunnen in gebouw B op het gelijkvloers worden geplaatst.

- Type fietsenstalling

Alle fietsparkeerplaatsen worden voorzien in een enkellaags systeem. Er zijn 10 fietsparkeerplaatsen voorzien voor buitenmaatse fietsen. Hiermee is minimaal 10% van de fietsenparkeerplaatsen voorzien voor buitenmaatse fietsen.

- Afmetingen van de fietsenberging

De afmetingen van de fietsenstallingen voldoen aan de richtlijnen.

- Bijkomende comforteisen

De fietsparkeerplaatsen voor bewoners zijn overdekt en afsluitbaar. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn dat niet. Dit is aanvaardbaar. Het is niet duidelijk of alle fietsparkeerplaatsen voldoende verlicht zijn en voorzien van elektrische oplaadpunten.

Gezien de bereikbaarheid van het project per fiets minder goed scoort dan de bereikbaarheid per auto is een kwalitatieve inrichting van de fietsparkeerplaatsen extra cruciaal om hiermee de duurzame mobiliteit van bewoners en bezoekers voldoende te stimuleren.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De inrichting van de autoparkeerplaatsen voldoet.

Er zijn 8 autoparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Deze zijn gelegen binnen dezelfde ondergrondse parkeergarage achter de poort. Daarom moet er een systeem zijn om bezoekers vlot toegang te geven tot deze plaatsen.

De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.

Aansluiting op openbaar domein

De aansluiting van inrit op het toekomstige openbaar domein werd in een 90° bocht t.o.v. de helling naar de ondergrondse parkeergarage voorzien. Eventueel is een beperkte verbreding van de aansluiting noodzakelijk. Gezien de oprit van het perceel een gemengd systeem is voor gemotoriseerd verkeer en fietsers is overzichtelijke aansluiting extra belangrijk, dit kan nog verfijnd worden in het technisch dossier.

SLOOP

De omgevingsvergunningsaanvraag bevat eveneens de sloop van de bestaande bebouwing op het terrein. Een sloopopvolgingsplan en/of asbestinventaris is gezien het volume van de te slopen woningen niet verplicht toegevoegd. Voorafgaand aan de sloopwerken dient minstens een asbestonderzoek te worden uitgevoerd in de te slopen delen, de resultaten van dit onderzoek moeten worden opgenomen in een asbestinventaris die aan de sloopaannemer wordt overgemaakt.

De afdeling milieutoezicht van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu wordt zeer regelmatig geconfronteerd met inbreuken tegen de bepalingen omtrent de beheersing van asbest. Indien blijkt dat er asbesttoepassingen aanwezig zijn, dient bij de afbraakwerken dan ook de nodige aandacht te worden besteed aan de omgang met de asbesthoudende toepassingen. We verwijzen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

[...]

10.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Inrichtingsnummer 20250702-0016: Warmtepompen

Lucht

De verwarming van de gebouwen gebeurt via 29 warmtepompen, elk met een thermisch vermogen van 9 kW. Onder rubriek 16.3.2a) wordt een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 261 kW aangevraagd.

Het betreffen toestellen met een individuele koelmiddeleninhoud van 1,5 kg en een CO₂- equivalent van minder dan 5 ton. Het gebruikte koelmiddel in de installaties is R410A. De GWPwaarde voor dit koelmiddel bedraagt 2.088. Hiermee bevindt de GWP-waarde zich boven de grens van 750 die in 2025 door Europa wordt opgelegd aan F-gassen. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential dient nagegaan te worden.

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geluid en trillingen

Er worden 29 warmtepompen met buitenunits voorzien. Voor de woningen en gelijkvloerse appartementen zullen deze buitenunits in de respectievelijke tuinen geplaatst worden. Voor de andere appartementen zullen deze op het dak voorzien worden. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige.

De toepasselijke geluidsnormen dienen te allen tijde nageleefd te worden. Bij de plaatsing van de warmtepompen dient rekening gehouden te worden met volgende bronbeperkende maatregelen:

- 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-entrillingen>).

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 072665-005/PV/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Inrichtingsnummer 20250825-0039: 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, 2019).

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 8 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 4,12 m verlaagd voor de kelder en 5,12 m voor de liftputten. De bemaling wordt aangevraagd voor een netto opgepompt volume van 66.067 m³ en een dagdebiet van max. 659 m³ over een periode van 180 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de gracht langs de Kleine Broekstraat die verderop uitmondt in de Oude Kale.

Hydrologie

Op het terrein werden 4 sonderingen uitgevoerd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de gegevens in de nabije omgeving beschikbaar op DOV.

Uit het grondonderzoek blijkt dat de ondergrond als volgt is opgebouwd:

- De eerste grondlaag bestaat uit fijn tot matig grof, matig tot sterk leem- en kleihoudend zand. De dikte van de laag is ongeveer 6 meter (zone 1);*
- Een tweede grondlaag bestaat uit sterk zandhoudende leem. De dikte van deze laag is ongeveer 3 meter (zone 2);*
- Vanaf 9 meter begint een nieuwe laag bestaande uit fijn tot grof leemhoudend zand (zone 3). Deze laag loopt door tot een kleiige ondoorlatende laag op 27 meter diepte.*

Op de site zijn recentelijk (2020 en 2024) drie peilbuizen geplaatst. Op 21 januari 2025 werd in twee van deze buizen (P1 en P2) het grondwaterpeil gemeten. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van peilmetingen uit 2022 in peilbuizen die zich op ongeveer 370 meter van het perceel bevinden. Op

basis van deze gegevens wordt in de studie uitgegaan van een grondwaterstand op de projectlocatie van 1,20 m-mv.

Bemalingsconcept

De bemaling zal worden uitgevoerd als een klassieke bemaling, met filters geplaatst op een diepte van 8 m-mv. Voor de liftputten wordt tijdelijk een aanvullend plaatselijk filterkader voorzien. Op deze locatie wordt op deze diepte grondwater onttrokken uit de Quartaire aquifersystemen (HCOV 0100) en uit het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1.

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

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

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

Stap 1 beperken en retourneren

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

- het merk en serienummer

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

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen> . Dit wordt als opmerking opgenomen. Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken. Dit wordt opgenomen als opmerking. In de aanvraag wordt aangegeven dat er onvoldoende ruimte beschikbaar is voor retourbemaling of infiltratie.

Stap 2 hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlare II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Stap 3 lozen op waterloop

Het bemalingswater zal geloosd worden in de gracht langs de Kleine Broekstraat die verderop uitmondt in de Oude Kale.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bodem/grondwaterverontreiniging

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. Tevens wordt niet verwacht dat concentraties van aanwezige verontreinigingen de vigerende normen zullen overschrijden.

Een deel van de invloedstraal situeert zich echter binnen een PFAS no regret-zone. Bij bemalingen die gelegen zijn op of nabij (20 m) een perceel dat een risicoground is, waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor een schadegeval gekend is, of waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone), moet de kwaliteit van het bemalingswater geanalyseerd worden na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsfilters, of in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de aanleg van de bemaling (art. 5.53.6.1.6 van VLAREM II). Het perceel waarop de bemaling plaatsvindt is zo een risicolocatie waardoor er een analyse moet gebeuren. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Zettingen

De maximaal berekende absolute zetting buiten de bouwput bedraagt circa 18 mm. De effectief optredende zettingen moeten tijdens de uitvoering nauwgezet worden opgevolgd. Wanneer ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie van derden een absolute zetting van 15 mm of meer wordt vastgesteld, moet de bemaling worden bijgestuurd. Bij een zetting vanaf 20 mm moet de bemaling worden stilgelegd. Er dient een technisch terugvalscenario te worden voorzien dat deze bijsturing of stopzetting mogelijk maakt. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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.

Verdroging

De geplande bemaling is niet gelegen in een beschermingszone rond een drinkwaterwinning, noch in de nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijgebied.

Lozen bemalingswater

Volgens de aanvraag zal het bemalingswater dat geloosd wordt geen gevaarlijke stoffen bevatten in concentraties die hoger zijn dan 10x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II, het lozingsdebiet zal maximaal 1000 m³ per dag bedragen en de lozing zal maximaal zes maanden duren (uitzondering b)

De lozing moet voldoen aan de milieuvoorwaarden 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.

De concentratie van gevaarlijke stoffen in het geloosde bemalingswater mag niet hoger zijn dan 10x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem 2. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect 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.

Onder rubriek 16 wordt de exploitatie van koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties opgenomen. In bijlage E5 bij de aanvraag (Effecten van geluid of trillingen) geeft men aan dat de Vlaamse regelgeving momenteel geen wettelijke geluidsvoorwaarden voorziet voor de omgeving. Dit is niet correct, de (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van Vlarem II, immers steeds vaker ontvangt de Dienst Toezicht klachten van geluidshinder afkomstig van dergelijke toestellen. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

Aspect fauna en flora

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen.

Het bemalingswater wordt geloosd richting het Vijfweegsepark (droogtegevoelig grasland, dotterbloemgrasland). Een deel van het bemalingwater dient ook gebruikt te worden om de te behouden bomen binnen de projectsite te bewateren in tijden van droogte (in de periode 15 maart tem 15 oktober). De modaliteiten hiervoor worden uitgewerkt door een boomdeskundige (ETW'er) en voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent voorafgaand het opstarten van de bemalingsactiviteiten. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

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

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 27 januari 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Brandweer

De voorwaarden uit het advies (met referentie 072665-005/PV/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het toekomstige 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 bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Scheiding openbaar/privé:

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). De rest van de voortuinen dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een afsluiting, haag etc.).

Helling

De helling van de ondergrondse parking is aan te passen naar maximaal 4% over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Opendraaiende elementen over openbaar domein

Er mogen geen deuren en ramen op het gelijkvloers opendraaien over openbaar domein.

Riool

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

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

Sloop

- Voorafgaand aan de sloopwerken dient minstens een asbestonderzoek te worden uitgevoerd in de te slopen delen, de resultaten van dit onderzoek moeten worden opgenomen in een asbestinventaris die aan de slooppaannemer wordt overgemaakt.

- Indien asbesttoepassingen worden verwijderd, dient (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk.
- Losgebonden asbesttoepassingen en asbesttoepassingen waarvan in de asbestinventaris zouden zijn aangegeven dat ze moeten worden verwijderd onder hermetische zone mogen enkel worden verwijderd door een erkende asbestverwijderaar.

Geluid

- Het specifieke geluid van koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in Vlare II. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige.

Groen Bomen

- De boombeschermingsmaatregelen, opgesomd in de BEA op pagina 21 (overzichtstabel) dienen uitgevoerd te worden, zeker het aanbrengen van vast hekwerk om de totale boombeschermingszone TBBZ aan te duiden en dit voorafgaand alle bouwwerkzaamheden (inclusief de bemalingsactiviteiten).
- De werken (inclusief rooiingswerken en snoeiwerken) worden begeleid door een ETW'er,
- Een deel van het bemalingswater dient ook gebruikt te worden om de te behouden bomen binnen de projectsite te bewateren in tijden van droogte (in de periode 15 maart tem 15 oktober). De modaliteiten hiervoor worden uitgewerkt door een boomdeskundige (ETW'er) en voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent voorafgaand het opstarten van de bemalingsactiviteiten.

Vrijhouden van grachten

Het is niet toegestaan om de gracht te voorzien van constructies, verhardingen en oeververdedigingen.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota aktename op 15/04/2025 met referentienummer ID:32967 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

a) Mevrouw Van Ryckeghem en BV Delka

Volgende grieven worden ingeroepen:

- Ontbreken van een verkavelingsvergunning: met voorliggende aanvraag wil de aanvrager enkel de verkavelingsvergunningsplicht omzeilen. Appellant verwijst hiervoor oa naar de historiek, waarbij in het verleden tweemaal een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd geweigerd. Een verkavelingsvergunning biedt rechtszekerheid voor toekomstige wijzigingen van de bebouwing, het algemeen belang is gediend met een verkavelingsvergunning omdat die door bindende stedenbouwkundige voorschriften garanties biedt dat er geen ongeordende bijgebouwen van koterijen of verhardingen komen.
- Op de percelen grenzend aan de eigendommen van appellanten worden 2 bouwvolumes met 14 woonentiteiten voorzien, met een bovengrondse bouwdiepte vanaf de Broekstraat van meer dan 60m, met terrassen op de verdiepingen richting de eigendommen van appellanten. Er ontstaat een onevenwichtige verdichting. De eigenaars van de afgesplitste percelen Broekstraat 31 en Kleine Broekstraat 3 blijven gevrijwaard van hinder, aangezien aan deze zijde van het project veel groen en open ruimte is voorzien.
De uitkijk van de ramen en terrassen richting de percelen van appellanten overstijgt bovendien de normale en te verwachten hinder van aanpalenden. Het oprichten van de gebouwen B en C, zoals voorzien, zal voor de percelen van de appellanten bovenmatige inkijk, verlies van privacy en aanzienlijke schaduwvorming meebrengen.
- Afwijking qua schaal en morfologie: nergens in de omgeving is een invulling zoals thans in dit project voorzien, met meerdere bouwvolumes en meergezinswoningen. Ook de bouw- en rooilijn aan de straatzijde wordt niet geëerbiedigd en er is geen overeenstemming met de bestaande bebouwing in de buurt. In de onmiddellijke omgeving zijn geen gebouwen van 2 bouwlagen en hellend dak aanwezig.

In het besluit van het college van burgemeester en schepenen wordt geen antwoord gegeven op dit punt.

- Misleidende visualisering van het project door het intekenen van een boom ter hoogte van gebouw C, terwijl er nergens op de plannen een boom is voorzien op die plaats. Aan de zijde van de perceelsgrenzen met appellanten besteedt het project geen aandacht aan groen.
- Ondergrondse parkeergebouw komt tot op 3m van de perceelsgrens met hinder en onveiligheid tot gevolg, met name risico op differentiële zettingen, horizontale gronddrukverplaatsingen, destabilisatie van funderingen van de aanpalende woningen.
- Warmtepompen, bemaling, geluids- en geurhinder: in de screening wordt het cumulatieve effect van diverse warmtepompen niet beschreven. Door de bemaling zal het grondwaterpeil aanzienlijk dalen, met grote gevolgen voor de omgeving. Achteraan blok C is een ventilatieopening voorzien voor de ondergrondse parking, welke geur- en lawaaihinder met zich meebrengt. Ook de inrit naar de ondergrondse parking vlakbij de eigendom van appellant zal geluids- en geurhinder met zich meebrengen, evenals lichthinder wanneer het donker is.
- De bebouwingsmogelijkheden van het aanpalende perceel van mevrouw Van Ryckeghem wordt gehypothekeerd.
- Het bestaande groen wordt onvoldoende behouden
- Het projectplan overschrijdt de perceelsgrens van het bouwperceel.
- In de meergezinswoningen is geen afvallokaal voorzien voor huisafval.

b) De heer en mevrouw Schoeters – De Bruyne

Appellanten zijn de bewoners van de woning Hof van Westbeke 6. Hun grieven zijn quasi volledig dezelfde als deze van de BV Delka, eigenaar van deze woning.

Volgende aspecten zijn toegevoegd:

- Mobiliteit: het project heeft een grote impact op de verkeersdrukke en leefbaarheid van de buurt, de Broekstraat is een zeer drukke straat met veel doorgaand verkeer. De aanvraag zal leiden tot parkeerdruk en bijkomende verkeersbewegingen. Het openbaar vervoer biedt geen alternatief aangezien de dichtste bushalte voor velen te ver is.

c) De heer en mevrouw Rosseel – Carrein

Volgende argumenten worden opgeworpen:

- Disproportionele schaal van het project: de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, meergezinswoningen passen niet in het karakter van de wijk. Ook de gerealiseerde woondichtheid is veel hoger dan deze die in een vorige aanvraag werd afgekeurd, en vele malen hoger dan de 25w/ha die bij nieuwe verkavelingen in soortgelijke wijken wordt vooropgesteld. De dichtheid overstijgt de draagkracht van de buurt.
- Mobiliteit en parkeerdruk: de Broekstraat is nu al een vrij drukke straat en de laatste jaren is er in de omgeving merkbaar meer verkeer. Dit leidt tot onvrede van veel bewoners. Het project zal tot gevolg hebben dat wagens op de openbare weg worden geparkeerd, wegens onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, zeker voor bezoekers. Dit vormt een gevaar voor fietsers en voetgangers.
- Geluidsoverlast door het slechte wegdek in de Broekstraat.
- Aantasting van groen: er worden heel wat bomen gerooid, ook oudere exemplaren aan de straatzijde, wat het beeld van de Broekstraat verarmt. Daarnaast wordt de bebouwing te dicht bij te behouden bomen ingeplant, waardoor behoud ervan ongeloofwaardig is.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Departement Omgeving, stedenbouwkundig advies

Deze instantie gaf op 14 april 2026 te kennen geen advies uit te brengen.

1.9.2 Departement Omgeving, milieuadvies

Deze instantie gaf op 2 april 2026 te kennen geen advies uit te brengen.

1.9.3 Vlaamse Milieumaatschappij

Deze instantie bracht op 21 mei 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.9.4 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 1 april 2026 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 21 april 2026 volgend gunstig advies uit:

"...

Het huidige advies

a. herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 05/02/2026 in eerste aanleg

b. voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift/de beroepschriften:

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

- Verkavelingsplicht: men blijft er bij dat er een verkavelingsplicht is.
- Schaal en Morfologie: komt niet voor in de omgeving. De verwijzing naar de bestaande bouwkorrel binnen de omgeving is niet duidelijk. Dit vormt geen antwoord op de geformuleerde bezwaren.
- Bouwhoogte: De percelen in de buurt zijn bebouwd met woningen met 2 bouwlagen en een plat dak of 1 bouwlaag en een bouwlaag onder hellend dak. In de onmiddellijk aanpalende percelen komen geen gebouwen van 3 lagen (2 bouwlagen en één bouwlaag in het hellend dak).
- Inkijk naar de woningen Hof van Westbeke en Madelonstraat: Ten aanzien van deze eengezinswoning zal er inkijk zijn, in het verleden werd gevraagd om bij deze woningen een dakterras te maken maar dit werd niet toegestaan.
- Geweigerde verkaveling: Er wordt ook vergeleken met de eerder geweigerd verkaveling uit 2021.
- Parkeergarage en bemaling: kan voor hinder, trillingen, zettingen en destabilisatie van de funderingen van de aanpalende woningen zorgen.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

- Verkavelingsplicht:

Voorliggende aanvraag betreft een groepswoningbouwproject, dit is het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen die bestemd zijn voor bewoning en die één samenhangend geheel vormen. Gezien in dit ontwerp veel gemeenschappelijke delen aanwezig zijn, gemeenschappelijke oprit, ondergrondse parking van het volledige project, wadi's, kan hier weldegelijk gesproken worden over groepswoningbouw. Bovendien zal dit ook gevolgen hebben voor de uitvoering van de werken. Groepswoningbouw is het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn. Indien de groepswoningbouw eerst wordt gerealiseerd en de woningen nadien pas worden vervreemd, geldt er geen voorafgaande verkavelingsplicht. Dit is ook het officiële standpunt van Departement Omgeving.

- Schaal en Morfologie:

Zowel qua inplanting als qua schaal vervlecht het project zich binnen de morfologie van de bestaande de bestaande woonomgeving. Het project voorziet 29 wooneenheden, waarvan 12 eengezinswoningen en 17 appartementen, daarmee wordt een gezonde mix aan grondgebonden woningen en appartementen aangeboden en zo een diverse bewonersgroep bereikt. Het voorgestelde ontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.

De komende jaren komen er veel Gentenaars bij. Het aantal Gentenaars groeit en blijft groeien. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het 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, zoals onder meer deze van Mariakerke, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent'- de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Het vraagt zowel bij de bewoners als bij de beleidsmakers een mentaliteitswijziging.

Er zijn in de groeistad reeds verschillende gelijkaardige projecten vergund. De verwijzing naar de bestaande bouwkorrel binnen de verkaveling is voldoende duidelijk, aangezien deze op coherente wijze wordt afgeleid uit de gerealiseerde bebouwing, de inplanting en de volumetrische kenmerken van de omgeving. Het nieuwe project sluit hier aantoonbaar op aan en introduceert geen afwijkende of nieuwe bouwtypologie. De bewering dat de verwijzing "niet duidelijk" zou zijn, miskent de samenhang tussen contextanalyse, ontwerpkeuzes en planmatige onderbouwing.

- **Bouwhoogte:**

De Stad Gent hanteert in haar ruimtelijk beleid een basisschaal van 3 bouwlagen voor het grootste deel van het bestaande stedelijk weefsel. Deze keuze is geen louter technisch voorschrift, maar een bewuste ruimtelijke afwegingskeuze, ingebed in de Structuurvisie Ruimte voor Gent en het beleidskader rond ruimtelijk rendement. De basisschaal van 3 bouwlagen maakt het mogelijk om bestaande laagbouw (1 bouwlaag) te transformeren naar 2 à 3 bouwlagen; het aantal wooneenheden te verhogen zonder nieuwe open ruimte aan te snijden; verdichting te combineren met ontharding en vergroening. Dit sluit aan bij de Gentse doelstelling van ruimte-efficiënt en klimaat robuust bouwen, zoals vastgelegd in Ruimte voor Gent.

Dat er in de onmiddellijke omgeving weldegelijk dergelijke volumes voorkomen gelijkaardig aan deze van de aanvraag bewijzen volgende foto's uit de Broekstraat, de straat van de aanvraag.



Dat er in de omgeving geen dergelijke volumes voorkomen klopt dus niet.

- **Inkijk naar de woningen Hof van Westbeke en Madelonstraat:**

De beoordeling gebeurt steeds op projectniveau. Vergelijkingen met eerdere vergunningsaanvragen of beslissingen zijn niet doorslaggevend, aangezien het stedelijk beleid zich doorheen de tijd verder ontwikkelt. Met het oog op een minimale woonkwaliteit dient elke woonentiteit te beschikken over een kwalitatieve buitenruimte. Het is eigen aan een stedelijke woonomgeving dat er enige inkijk mogelijk is. Er kan in deze aanvraag echter in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de afmetingen van de gevraagde gebouwen binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen blijven en mogelijke hinder wordt beperkt.

- **Geweigerde verkaveling:**

De vergelijking met de destijds geweigerde verkaveling is niet relevant. Het betrof toen een aanzienlijk kleinschaliger project op een kleiner perceel, dat bovendien onvoldoende stedenbouwkundige kwaliteiten bezat. Deze aanvraag werd dan ook terecht geweigerd. Naar aanleiding van deze weigering is een langdurig en grondig voortraject doorlopen, met talrijke overlegmomenten, coördinatievergaderingen en kwaliteitskamers, om tot het voorliggende, kwalitatieve en wervende project te komen.

- **Parkeergarage en bemaling:**

Bij aanvang van de werken is het aangewezen een plaatsbeschrijving van de aanpalende woningen op te maken, eventuele schadegevallen vallen onder het burgerlijk aansprakelijkheidsrecht, dit is geen reden om een omgevingsvergunning preventief te weigeren.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

...

1.10 PIV4

Op 10 juli 2026 werd PIV4 ingediend, dewelke op 26 juli 2026 werd aanvaard.

Deze PIV voorziet in volgende aanpassingen:

- Beperking terrassen eerste verdieping gebouwen B en C ter beperking van mogelijke inkijk naar de achterliggende percelen.
Dit sluit aan bij de opmerking van de POA dat de huidige uitkraging van 2,50 m de privacy-impact verhoogt.
- Verplaatsen terras appartement C1.06 naar de linkerzijgevel en het voorzien langs de zuidelijke zijde van dit terras van een ondoorzichtig zichtscherm van minimaal 2,00 m hoogte
- Groenscherm achter gebouwen B en C wordt verduidelijkt en uitgevoerd als een permanente landschappelijke buffer.
- De ventilatieopening van de ondergrondse parking wordt verplaatst naar de noordelijke rand van de ondergrondse parking, hierdoor wordt de afstand tot de dichtbijgelegen woningen met ongeveer 6,5 m vergroot, waardoor mogelijke geur- en geluidshinder verder wordt beperkt.

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023. Elke eengezinswoning wordt aangesloten op een hemelwaterput met inhoud 5000 liter, voor de meergezinswoningen wordt een hemelwaterput geplaatst met grootte in functie van de dakoppervlakte, voor alle 3 de gebouwen (A, B en C) wordt een hemelwaterput met inhoud 20.000 liter geplaatst. Hemelwater wordt hergebruikt voor toilet, wasmachine en dienstkraan.

Er worden verschillende bovengrondse infiltratievoorzieningen aangelegd:

- wadi 1 ter hoogte van blok A: oppervlakte 44,30m², volume 12m³
- wadi 2 achter blok D: oppervlakte 76,20m², volume 24,80m³
- wadi 4 ter hoogte van blok E: oppervlakte 76m², volume 16,30m³
- wadi 5 aan de straatkant Broekstraat ter hoogte van blok B: oppervlakte 37,20m² en volume 13,10m³
- wadi 3 om de openbare oppervlaktes te infiltreren: oppervlakte 125m² en volume 38m³

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement met betrekking tot hemelwater. Er wordt tevens voldaan aan het provinciaal beleidskader.

Farys bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. De Vlaamse Milieumaatschappij bracht een gunstig advies uit.

Er wordt geoordeeld dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd.

Het aanvraagperceel is gelegen in centraal geoptimaliseerd gebied. Er wordt een nieuw DWA-stelsel voorzien met aansluiting op de riolering van de Broekstraat. Elk woonblok wordt voorzien van septische putten.

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, de waardevolle bomen worden zoveel mogelijk behouden. De beoogde invulling is een

voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

De aanvraag betreft het realiseren van een groepswoningbouwproject met 12 eengezinswoningen en 17 appartementen, verdeeld over 5 woonblokken.

Volgende elementen worden oa. in de screeningsnota besproken:

- Mobiliteit: tijdens de werffase worden geen aanzienlijke mobiliteitseffecten verwacht, dit wordt cijfermatig onderbouwd. De bijkomende verkeersgeneratie tijdens de exploitatiefase wordt geraamd op 38 inkomende PAE-bewegingen en 38 uitgaande PAE-bewegingen, verspreid over de dag. Dit leidt tot een verwaarloosbaar effect voor de doorstroming in de omgeving.

De parkeer- en fietsstallingscapaciteit werd afgestemd op de parkeerrichtlijnen van de stad Gent.

- Bodem: de aanvraag gaat gepaard met een bemaling in functie van de ondergrondse parkeergarage. Uit de bemalingsstudie blijkt dat er geen zettingsrisico bestaat.

- Watersysteem: er wordt geen potentieel verontreinigd hemelwater verwacht. De aanvraag voldoet aan de hemelwaterverordening, zoals gestaafd in de bijgevoegde hydraulische nota.

- Luchtkwaliteit: de verwarming gebeurt dmv warmtepompen, waardoor er geen geleide emissies naar de lucht zijn. Ook de toename van het aantal voertuigbewegingen is niet van die grootte dat deze een betekenisvolle wijziging van de luchtkwaliteit tot gevolg heeft.

Tijdens de werffase zullen de nodige maatregelen worden genomen om stofhinder te voorkomen.

- Geluid en trillingen: tijdens de werffase is er mogelijks geluids- en trillingshinder, deze blijft beperkt tot de toegelaten werfuren. De bemaling zal zodanig gepositioneerd worden om de hinder naar de omgeving maximaal te beperken. De werffase is een tijdelijke situatie.

- Licht of straling: buiten zal enkel verlichting geplaatst worden voor de veiligheid van de bewoners, de verlichting zal zoveel mogelijk neerwaarts en doelgericht geplaatst worden.

Gelet op de locatie en aard van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid van de projectsite.

Op de bouwplaats zijn verschillende bomen aanwezig. Het project gaat uit van maximaal behoud van de bestaande bomen. Er werd een Boom Effecten Analyse (BEA) opgemaakt, hierin worden milderende maatregelen voorgesteld om ervoor te zorgen dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de waardevolle natuur op de site. Deze maatregelen worden als voorwaarde opgelegd.

Bij de aanvraag werd een natuur- en soortentoets gevoegd. Hieruit blijkt dat de aanvraag geen vermijdbare schade veroorzaakt aan de natuur, mits het opvolgen van milderende maatregelen welke als voorwaarde worden opgelegd.

2.5 Stikstoftoets

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1%.

Een berekening van de te verwachten stikstofemissies werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. De impactscore ligt ruim onder de 1%, dit is minder dan de drempelwaarde.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.6 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:

"...

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Ruimtelijke inpassing en schaal

Het voorgestelde bouwproject met 29 wooneenheden vormt volgens de omwonenden een te grootschalige ontwikkeling binnen een woonwijk die traditioneel bestaat uit open en halfopen bebouwing met een lage dichtheid. De gebouwwolumes en hun hoogte sluiten niet aan bij het residentiële karakter en het historisch gegroeide straatbeeld. De woningdichtheid die door het project wordt geïntroduceerd ligt aanzienlijk hoger dan wat de wijk vandaag kan dragen.

Bewoners vrezen dat deze schaalvergroting een precedent schept voor verdere verdichting, met blijvende impact op de leefkwaliteit en het groene karakter van Mariakerke. Appartementen horen hier niet thuis in deze woonomgeving. Het project niet in overeenstemming is met de beginselen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waaronder het principe van goede ruimtelijke ordening, gezondheidsbescherming en leefmilieukwaliteit. De draagkracht van de buurt wordt onvoldoende gerespecteerd. De bezwaarschriften wijzen erop dat recente beleidsdoelstellingen rond vergroening, ontharding en klimaatadaptatie niet worden weerspiegeld in het ontwerp.

Waterhuishouding, bemaling en infiltratie

De bezwaarschriften benadrukken dat het projectgebied zich in een zone bevindt met een structureel hoog grondwaterpeil. De geplande ondergrondse constructies en de omvangrijke bemaling die hiervoor nodig is, brengen volgens de omwonenden aanzienlijke risico's met zich mee: verdroging van tuinen en vegetatie, mogelijke zettingen aan woningen, en negatieve effecten op de stabiliteit van omliggende constructies. Daarnaast bestaan ernstige twijfels over de effectiviteit van de voorgestelde infiltratievoorzieningen; door hun ligging dicht bij het grondwater zouden ze onvoldoende functioneren, waardoor de waterhuishouding onder druk komt te staan. In een buurt die reeds kwetsbaar is voor wateroverlast vrezen bewoners dat bijkomende verharding en een tekort aan robuuste infiltratie-infrastructuur de situatie verder zal verergeren. Door het risico op zettingen of schade aan funderingen achten zij de voorgestelde maatregelen ontoereikend en onvoldoende onderbouwd.

Bomen, natuur en biodiversiteit

Het project vereist het kappen van een aantal volwassen bomen, waaronder waardevolle laanbomen en monumentale exemplaren die beeldbepalend zijn voor de wijk. Bewoners wijzen erop dat dit verlies aan groen niet in verhouding staat tot de voorgestelde compensatie, aangezien jonge aanplant tientallen jaren nodig heeft om dezelfde ecologische en landschappelijke waarde te bereiken. Bovendien worden de te behouden bomen bedreigd door de geplande bemaling en werfactiviteiten, die kunnen leiden tot wortelschade en verdroging. De buurt verliest hiermee volgens de bezwaarmakers een belangrijk stuk biodiversiteit, verkoeling en leefkwaliteit, wat haaks staat op gemeentelijke ambities rond vergroening, klimaatadaptatie en ontharding.

Archeologie

De archeologienota bij het project erkent dat de archeologische waarde van het terrein onbekend is en dat verder onderzoek pas na het verkrijgen van de vergunning zou plaatsvinden. Volgens de omwonenden is dit strijdig met het voorzorgsbeginsel van het Onroerendergoeddecreet, dat vereist dat de erfgoedimpact volledig wordt onderzocht vóór een vergunning wordt afgeleverd. Daarnaast uiten bezwaarmakers grote bezorgdheid over de invloed van de bemaling op nabijgelegen beschermde gebouwen, waaronder historische villa's.

Mobiliteit, verkeer en parkeerdruk

De mobiliteitsimpact van het project wordt door bewoners als een probleem beschouwd. De Broekstraat is smal, zonder afzonderlijke fiets- of voetpaden, en vormt bij uitstek een kwetsbare verkeerssituatie. Het project genereert extra voertuigbewegingen, wat de verkeersveiligheid voor fietsers, voetgangers en spelende kinderen verder onder druk zet. De voorziene parkeercapaciteit wordt als onvoldoende beoordeeld, waardoor een bijkomende parkeerdruk op de openbare ruimte wordt verwacht. Andere bezwaarschrijvers vragen een reductie van het aantal parkeerplaatsen en meer autodelen. Daarbovenop zijn de bestaande verkeersaders in de omgeving reeds zwaar belast.

Geluid, luchtkwaliteit, licht en bouw hinder

Zowel tijdens de werffase als in de exploitatiefase verwachten omwonenden aanzienlijke hinder. De

bemalingsinstallaties en zware grondwerken veroorzaken vermoedelijk langdurige geluidsoverlast, terwijl werfverkeer en stofemissies de leefkwaliteit negatief beïnvloeden. Voor de fase na oplevering zijn er zorgen over luchtkwaliteit door extra verkeer en door de ventilatieuitlaten van de ondergrondse parking, waarvoor geen gedetailleerde emissieanalyse werd voorgelegd. Ook licht- en geluidsimpact worden volgens de bezwaarschriften onvoldoende in rekening gebracht, wat vooral voor nabijgelegen woningen hinderlijk zal zijn. Bewoners vinden dat de milieueffecten systematisch worden onderschat in de huidige projectdocumenten.

Leefkwaliteit, kindvriendelijkheid en sociale impact

De wijk wordt vandaag gekenmerkt door rust, veel groen en een gezinsvriendelijke omgeving. Volgens de omwonenden ondermijnt het project die kwaliteiten op meerdere manieren: verlies van groen, toename van verkeer, onzekerheid over waterproblemen en een algemene druk op de draagkracht van de buurt. Bewoners benadrukken dat deze leefkwaliteit moeilijk vervangbaar is en essentieel voor de aantrekkelijkheid van de wijk. Daarnaast vrezen sommigen dat grootschalige projecten de toegankelijkheid voor jonge gezinnen bemoeilijken doordat oude woningen systematisch worden opgekocht door projectontwikkelaars, wat de sociale diversiteit van de buurt bedreigt.

Juridische en beleidsmatige overwegingen

In meerdere bezwaren wordt aangehaald dat het project niet in overeenstemming is met de beginselen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waaronder het principe van goede ruimtelijke ordening, gezondheidsbescherming en leefmilieukwaliteit. De draagkracht van de buurt — zowel op vlak van mobiliteit, waterhuishouding als leefomgeving — wordt onvoldoende gerespecteerd. De bezwaarschriften wijzen erop dat recente beleidsdoelstellingen rond vergroening, ontharding en klimaatadaptatie niet worden weerspiegeld in het ontwerp.

Waarde van de woningen

De waarde van de aanpalende woningen zal door deze aanvraag dalen.

Inkijk

Dit project zorgt voor inkijk ten aanzien van de aanpalende woningen in de Madelonstraat, Hof Van Westbeke en Broekstraat.

Ontbreken van een verkavelingsvergunning

Aangezien de woningen bestemd zijn voor verkoop, zal de site onvermijdelijk worden opgedeeld in private kavels, wat zonder verkavelingsvergunning zal leiden tot ongecontroleerde verharding en afsluitingen.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Ruimtelijke inpassing en schaal

De komende jaren komen er veel Gentenaars bij. Het aantal Gentenaars groeit en blijft groeien. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het 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, zoals onder meer deze van Mariakerke, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent'- de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Het vraagt zowel bij de bewoners als bij de beleidsmakers een mentaliteitswijziging. We zijn ons ervan bewust dat dit een proces van lange adem is. Zowel qua inplanting als qua schaal vervlecht het project zich binnen de morfologie van de bestaande woonomgeving. Het project voorziet 29 wooneenheden, waarvan 12 eengezinswoningen en 17 appartementen, daarmee wordt een gezonde mix aan grondgebonden woningen en appartementen aangeboden en zo een diverse bewonersgroep bereikt. Het voorgestelde ontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.

Waterhuishouding, bemaling en infiltratie

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. 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. Voor de watertoets wordt ook verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van Farys en het gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij. Het project voorziet in individuele hemelwaterputten bij de eengezinswoningen en collectieve hemelwaterputten bij de meergezinswoningen. Ook worden er in het project voldoende infiltratie voorzien onder de vorm van wadi's. De verharding wordt tot een minimum beperkt tot een aantal paden naar de woningen, een doorlopend fiets- en wandelpad dat Broekstraat verbindt met Kleine Broekstraat en de wagens worden zo snel mogelijk naar de ondergrondse garage gestuurd. Er wordt dan ook geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Bemaling is streng gereguleerd en mag de bemalingspomp enkel worden geplaatst door een gespecialiseerd boorbedrijf. De kwaliteit van het bemalingswater moet worden geanalyseerd.

Daarnaast is er ook een bemalingscascade van toepassing. In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peil gestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie).

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. Dit wordt opgenomen als een bijzondere voorwaarde.

Voor toekomstig openbaar domein moeten nog aparte uitvoeringsplannen worden opgemaakt in een technisch dossier waarin alle opmerkingen en voorwaarden worden verwerkt om tot een robuust openbaar domein te komen.

Overeenkomstig de geldende regelgeving inzake hemelwaterbeheer geldt het principe dat al het op het perceel neervallende hemelwater maximaal op het terrein dient te worden gehouden. Hemelwater moet prioritair worden hergebruikt en voor het resterende deel, ter plaatse in de bodem infiltreren. Het project voldoet daar ook aan. Enkel in uitzonderlijke situaties bij hevige en langdurige neerslag zal water overlopen naar de openbare riolering.

Bomen, natuur en biodiversiteit

In de planvoorbereiding zijn meerdere scenario's onderzocht en steeds is het een randvoorwaarde geweest om de meest waardevolle bomen te behouden. Het voorliggende ontwerp is daar dan ook in geslaagd. De stelling dat de overige bomen door bemaling en werfactiviteiten worden bedreigd is bekend en wordt ondervangen door strikte uitvoeringsvoorwaarden, waaronder: boombeschermingsmaatregelen, het aanbrengen van vast hekwerk om de totale boombeschermingszone voorafgaand alle bouwwerkzaamheden, de begeleiding door een ETW'er en bemalingsvoorwaarden. Daarnaast wordt een groot deel van terrein overgedragen als openbare groenzone, hiervoor werd een landschapsontworp gemaakt met tal van nieuwe kleine landschapselementen zoals hagen, grachten en bomen. Deze nieuwe woonontwikkeling met bijkomend openbaar groen is ook een meerwaarde voor de bewoners uit de omgeving en past volledig binnen de ruimtelijke structuurvisie van de stad Gent, compacter bouwen is ruimte winst voor een kwalitatiever openbaar domein.

Archeologie

Er is in het dossier een nota toegevoegd die de effecten onderzoekt op het onroerend erfgoed. Het projectgebied is niet gelegen in een erfgoedlandschap, beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht, monument, archeologische site, inventaris bouwkundig erfgoed, gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt of Unesco werelderfgoed.

Een deel van het project is gelegen in gebied voor erfgoedobjecten, namelijk een boerenarbeiderswoning. Deze boerenwoning heeft geen erfgoedwaarde meer en mag worden gesloopt. Deze nieuwe woonontwikkeling geeft geen aanleiding tot negatieve effecten op erfgoed. De projectsite heeft een oppervlakte die groter is dan 3.000m² en de vergunningsplichtige ingreep is groter dan 1.000m². De projectsite bevindt zich in woongebied. Bijgevolg moet er in het kader van het Onroerend Erfgoeddecreet, voorafgaand aan een omgevingsvergunning, een archeologienota

worden opgemaakt om het archeologisch potentieel te evalueren. Deze nota werd toegevoegd bij de aanvraag. Er werd op 15/04/2025 akte genomen van deze archeologienota. De maatregelen in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota. Dit wordt opgenomen als een bijzondere voorwaarde.

Mobiliteit, verkeer en parkeerdruk

Een woonproject met 29 woonentiteiten op terrein van 6.665m² is niet van die aard dat hier een onaanvaardbare mobiliteitsimpact zal veroorzaakt worden. De omliggende straten zijn voldoende breed om dit bijkomende verkeer op te vangen. Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we onder meer 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. De aanvraag voldoet aan de parkeerrichtlijnen van de stad Gent, dit zowel voor het aantal fietsparkeerplaatsen als autoparkeerplaatsen. Het is ruimtelijk ook positief dat alle parkeerplaatsen ondergronds worden voorzien, zo wordt een kwalitatief woonproject gecreëerd met veel ruimte voor groen.

Geluid, luchtkwaliteit, licht en bouwhinder

Installaties zoals warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlareem inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden. Alle installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van Vlareem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Indien na het zorgvuldig plaatsen van de toestellen toch geluidsoverlast zou optreden, kan er beroep gedaan worden op de dienst Toezicht van de Stad Gent, die de geluidsdruk van de toestellen kan aftoetsen aan de normen. Indien noodzakelijk kunnen er bijkomende geluidsmaatregelen gevorderd worden. Er werd in deze aanvraag ook geoordeeld dat alle aspecten zoals mobiliteit, bodem, watersysteem, luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, licht, afvalstoffen, landschap en erfgoed uitvoerig werden onderzocht.

Leefkwaliteit, kindvriendelijkheid en sociale impact

Hoewel sommige omwonenden vrezen dat het project de huidige rust, groene uitstraling en gezinsvriendelijke sfeer van de wijk zou aantasten, is het ontwerp net opgevat om deze kwaliteiten te versterken. Een ruime collectieve groenzone, vrij toegankelijk voor de buurt, vormt een belangrijk onderdeel van het plan. Deze zone biedt extra speel- en ontspanningsruimte voor zowel nieuwe bewoners als bestaande omwonenden, en draagt zo bij aan meer openbare leefkwaliteit in plaats van minder.

Daarnaast wordt de vrees voor een verminderde toegankelijkheid voor jonge gezinnen niet bevestigd door de opzet van het project. Het aanbod omvat verschillende woningtypes, waaronder compacte units naast ruimere gezinswoningen. Juist door deze variatie ontstaat een diverse en inclusieve woonmix, die jonge gezinnen, alleenstaanden, senioren en starters kansen biedt. In plaats van sociale diversiteit te bedreigen, versterkt het project deze net door een breed scala aan woontypes samen te brengen. Kortom, het project sluit aan bij de bestaande kwaliteiten van de wijk en voegt er bijkomende groene ruimte én sociale mix aan toe, in plaats van deze te verdringen.

Waarde van de woningen

Dit is geen stedenbouwkundig aangelegenheid en daar gaan we vanuit de stad niet in tussenkomen.

Inkijk

Het is eigen aan een stedelijke woonomgeving dat er enige inkijk mogelijk is. Er kan in deze aanvraag echter in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de afmetingen van de gevraagde gebouwen binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen blijven en mogelijke hinder wordt beperkt.

Ontbreken van een verkavelingsvergunning

Voorliggende aanvraag betreft een groepswoningbouwproject, dit is het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen die bestemd zijn voor bewoning en die één samenhangend geheel vormen. Gezien in dit ontwerp veel gemeenschappelijke delen aanwezig zijn, gemeenschappelijke oprit,

ondergrondse parking van het volledige project, wadi's, kan hier weldegelijk gesproken worden over groepswooningbouw. Bovendien zal dit ook gevolgen hebben voor de uitvoering van de werken. Groepswooningbouw is het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn. Indien de groepswooningbouw eerst wordt gerealiseerd en de woningen nadien pas worden vervreemd, geldt er geen voorafgaande verkavelingsplicht. Dit is ook het officiële standpunt van Departement Omgeving."

2.7 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.7.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Bij de aanvraag werd een checklist toegankelijkheid gevoegd.

2.7.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 2025B228.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd akte genomen.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/32967> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013".

2.7.3 De juridische toets

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

Het project werd ingediend als een groepswooningbouwproject.

Dat houdt in dat sprake moet zijn van een gemeenschappelijke/ gelijktijdige werf (e.a.). Woningen kunnen pas verkocht (of vervreemd) worden nadat ze wind- en waterdicht werden afgewerkt. Het individueel verkopen van gronden en/of volumes die nog niet wind- en waterdicht werden afgewerkt, vereist een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Indien men toch wil eerder verkopen, dan moet deze aanvraag worden ingetrokken, of moet verzaakt worden aan de op basis van deze aanvraag verleende vergunning, en moet na het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een nieuwe aanvraag worden ingediend voor een omgevingsvergunning voor de beoogde stedenbouwkundige handelingen.

In zijn replieknota bevestigt aanvrager dat het om een groepswooningbouwproject gaat, om volgende redenen:

- Het project zal in totaliteit in onverdeelheid blijven, waarbij er één VME komt, die onder meer instaat voor het onderhoud van de groenaanleg en wegenis.
- De woonentiteiten zullen pas verkocht worden van zodra ze winddicht zijn.
- Er worden geen opstalrechten of andere rechten toegestaan door aanvrager.

2.7.4 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5.. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Broekstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag gaat gepaard met de aanleg van nieuwe openbare wegenis. De gemeenteraad heeft in zitting van 27 januari 2026 een beslissing genomen over de ligging, breedte en uitrusting hiervan.

2.7.5 Bescheiden woonaanbod

Conform de Vlaamse Codex Wonen 2021 dient een bescheiden woonaanbod te worden gerealiseerd, aangezien de aanvraag betrekking heeft op een groepswooningbouwproject met ten minste 10 woongelegenheden.

De last inzake bescheiden woonaanbod bedraagt 20%, in casu dienen 6 woongelegenheden te voldoen aan de vereisten bescheiden woonaanbod.

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

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

Bij een realisatie van het bescheiden woonaanbod door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de bescheiden woningen elk niet groter zijn dan (VCW, art. 1.3, §1, 3°):

- 550 m³ voor eengezinswoningen;
- 240 m³ voor appartementen of andere types woningen met één of twee slaapkamers;
- 290 m³ voor appartementen of andere types woningen met drie of meer slaapkamers.

De last zal in natura worden verwezenlijkt, bij de aanvraag is een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of openbaar bestuur gevoegd.

2.7.6 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Voorliggende aanvraag beoogt het realiseren van een groepswoningbouwproject bestaande uit 5 woonblokken met in totaal 12 eengezinswoningen en 17 appartementen, en een ondergrondse parkeergarage.

Dankzij het eind 2017 vernieuwde artikel 4.3.1, §2 VCRO kan een vergunningverlenende overheid rekening houden met de mate waarin een aanvraag bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement.

De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien *"de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving"* en als *"de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is"*.

De bouwplaats is gelegen binnen een typische residentiële woonwijk met vrij lage dichtheid, op een goed gelegen locatie waar de infrastructuur en voorzieningen aanwezig zijn om stedelijk te wonen. De mobiscore bedraagt 8,3/10. Op minder dan 700m bevinden zich verschillende bushaltes met bediening van verschillende buslijnen (9a, 9b, 60, 681, 908, 909). Vanop de bouwplaats is men met de wagen via de N9 snel op de R4.

In de buurt zijn meerdere lagere scholen, de middelbare school VISO bevindt zich langs de Industrieweg. In Gent centrum, op fietsafstand, zijn meerdere middelbare scholen te vinden.

Voorzieningen zijn voldoende aanwezig in de buurt, met o.a. meerdere dokterspraktijken (Broekstraat,

Kalemeersstraat, Henry Storystraat,...), een tandartsenpraktijk aan de Groenestaakstraat, lifecoach, kinesist, apotheek. Voor de supermarkt dient men iets verder te rijden, de Carrefour langs de N9 bevindt zich op 1,60km van de bouwplaats.

Wat sportvoorzieningen betreft, is vlakbij een voetbal- en basketbalclub gelegen. De aanvraag situeert zich bovendien binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005.

Kortom, verdichten in dergelijke bestaande wijken is een strategische aanpak om de woningnood aan te pakken zonder bijkomende open ruimte aan te snijden. Het gaat om een 'zachte' verdichting. Groeien zonder bijkomende ruimte aan te snijden, noodzakelijk voor de bouwshift, kan enkel door in te breken in de reeds ontwikkelde ruimte.

Ook de bevolkingssamenstelling van de residentiële wijk is in ontwikkeling, het zijn al lang niet meer de homogene milieus waarvoor ze versleten worden, de bevolking wordt diverser.

Hieruit volgt dat verdichting op die locatie stedenbouwkundig te verantwoorden is, waarbij ook een mix van groottes van de woningen moet worden gerealiseerd, teneinde aan de veranderende bevolkingssamenstelling antwoord te kunnen geven.

Voorliggend ontwerp voorziet in 5 bouwblokken met een goede verhouding tussen eengezinswoningen en appartementen. De bouwblokken hebben een gabarit van 2 bouwlagen onder een afgeknot hellend dak en passen zich hierdoor in in de omgeving. De Broekstraat wordt ter hoogte van de bouwplaats gekenmerkt door woningen van 2 bouwlagen onder zadeldak. De recent opgerichte woning Broekstraat 31 telt 2 bouwlagen onder plat dak. In de Madelonstraat en Hof van Westbeke bestaand de woningen uit 2 bouwlagen onder plat dak, verschillende gebouwen hebben een beperkte derde verdieping. Het voorgestelde volume sluit dan ook aan bij de reeds bestaande directe omgeving.

De bouwblokken worden op voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant. Gebouwen B en C bevinden zich op minimum 10m van de scheidsgrens met de links aanpalende eigendommen.

Beroepsindieners vrezen voor inkijk en privacyschending. Op de eerste verdieping van de nieuwe gebouwen B en C worden inderdaad terrassen voorzien aan de kant van de eigendommen van beroepsindieners, doch er rest nog steeds een afstand van 7,50m tot de scheiding. Bovendien werden in de dakverdieping geen terrassen voorzien langs deze kant. De gevel van de woning Hof van Westbeke nr. 6 langs de kant van het project heeft geen grote ramen, op het gelijkvloers bevindt zich langs deze kant een carport.

De woning Hof van Westbeke nr. 3 bevindt zich niet rechtstreeks palend aan gebouw C en is bovendien qua architectuur en tuin volledig gericht kant Hof van Westbeke nr. 1.

Gebouw B tenslotte bevindt zich naast een nog braakliggend terrein.

Er wordt dan ook geoordeeld dat mogelijke inkijk beperkt zal zijn tot hetgeen onder normaal nabuurschap mag worden verwacht.

Aanvrager heeft een schaduwstudie laten opmaken, waaruit blijkt de schaduwhinder onmogelijk is, gezien o.a. de ligging ten noorden van de eigendommen van appellanten.

De gerealiseerde verdichting gaat gepaard met de aanleg van een ruime publieke groene ruimte hetgeen een meerwaarde betekent voor de buurt. De meest waardevolle bomen worden behouden, daarnaast worden verschillende nieuwe natuurelementen toegevoegd, waaronder hagen, grachten, struiken en bomen. Door het voorzien van een doorsteek voor de zwakke weggebruiker tussen Broekstraat en Kleine Broekstraat wordt het gebruik van deze openbare ruimte versterkt.

Aanvrager benadrukt in diens replieknota dat er in divers groen wordt voorzien, ook langsheen de perceelsgrenzen aan gebouwen B en C, met name een uitgroeiend heestermassief met onderbegroeiing en een bloesemheg. Aanvrager is bovendien bereid in nog meer bijkomend groen te voorzien, dit kan als voorwaarde worden opgelegd.

Verschiedende argumenten hebben betrekking op de mobiliteit. Het project voorziet in 29 woonentiteiten. In de project-MER-screeningsnota werd een mobiliteitstoets uitgevoerd. De bijkomende verkeersgeneratie wordt geraamd op 38 inkomende PAE-bewegingen en 38 uitgaande PAE-bewegingen, verspreid over de dag. Dit leidt tot een verwaarloosbaar effect voor de doorstroming in de omgeving. Het project is niet van die grootte dat het aantal bijkomende vervoersbewegingen tot een onaanvaardbare mobiliteitsdruk aanleiding zal geven.

Het aantal parkeerplaatsen in conform de parkeerrichtlijnen van de stad Gent, zowel wat het aantal

fiets- als autoparkeerplaatsen betreft. In de aanvraag wordt ook één deelwagen voorzien. Het voorzien van niet meer parkeerplaatsen dan nodig, is essentieel om te vermijden dat het project juist autobezit aantrekt.

De parkeerplaatsen voor auto's worden allemaal ondergronds voorzien, waardoor de projectsite autovrij kan worden gehouden ten voordele van groen.

Het argument van beroepsindiener dat het project de invulling van diens op heden onbebouwde perceel nrs. 199C en 198B zou hypothekeren, wordt niet weerhouden. Op het terrein kunnen nog steeds 2 halfopen eengezinswoningen gericht naar de Broekstraat worden opgericht, het terrein is hiervoor voldoende breed.

In de ondergrondse parkeergarage is een afvallokaal voorzien voor de appartementen.

Tenslotte stelt aanvrager bereid te zijn om enkele voorwaarden te laten opnemen aangaande bezwaren van appellant:

- Aanvrager wil het luchtgat van de ondergrondse garage verder van de perceelsgrens voorzien;
- Aanvrager wil de terrassen aan de gebouwen B en C voorzien van ondoorzichtig glas

2.7.7 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking.

2.8 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.8.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

Het bouwproject is gelegen in woongebied en ligt dus op korte afstand van andere woningen. De dichtstbij gelegen woningen bevinden zich op ongeveer 3 m ten oosten en 3 m ten westen van de perceelsgrenzen.

2.8.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afstands- en verbodsbepalingen

De bemaling wordt niet voorzien in een beschermingszone van een grondwaterwinning en voldoet daarmee aan de bepalingen van Art. 5.53.1.4. van VLAREM II.

Afvalstoffen

De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraak van de bestaande constructies dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en Vlarema.

Andere afvalstoffen zullen voornamelijk van huishoudelijke aard zijn. Deze moeten selectief worden ingezameld in de daartoe voorziene afvalrecipiënten en door erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of -makelaars (IHM) naar de vergunde verwerkingscentra worden afgevoerd.

Afvalwater

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het gebouw in een centraal gebied en is het aangesloten op de openbare riolering.

→ huishoudelijk afvalwater:

Er is geen lozing van huishoudelijk afvalwater aangevraagd. Een niet-ingedeelde lozing dient wel te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

→ bedrijfsafvalwater:

De exploitant zal 659 m³/dag bemalingswater lozen op oppervlaktewater. Uit de bemalingsstudie blijkt dat lozing via een lokale gracht, die verderop uitmondt in de Oude Kale, de meest haalbare optie is.

Het bemalingswater zal, indien nodig, worden behandeld in een zuiveringsinstallatie zodat de concentraties aan gevaarlijke stoffen maximaal 10 keer de toetsingswaarden bedragen. Echter, worden geen verhoogde concentraties verwacht. Gezien voorgaande, het lozingsdebiet lager is dan 1.000 m³/dag en de bemaling niet langer dan 6 maanden duurt, is de lozing niet ingedeeld.

De VMM gaat akkoord met de lozing, mits het naleven van een bijkomende voorwaarde inzake monitoring (PFAS). Dit advies wordt bijgetreden.

Bovendien formuleerde de stad Gent een bijzondere voorwaarde m.b.t. het gedeeltelijk hergebruiken van bemalingswater voor de bewatering van bomen binnen de projectsite. Deze voorwaarde wordt overgenomen.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit: (1) hergebruik, (2) infiltratie; (3) buffering; (4) RWA riolering; (5) DWA riolering.

In het voorliggende gebouw wordt het hemelwater opgevangen in verschillende hemelwaterputten met een totale capaciteit van 120 m³ en hergebruikt voor huishoudelijke toepassingen (toiletten, wasmachines, buitenkraantjes). Daarnaast is, conform de hemelwaterverordening, een infiltratievoorziening van 73,4 m³ (wadi's) met overloop naar RWA voorzien.

Voor de verdere beoordeling van de impact op het watersysteem wordt verwezen naar de watertoets.

Bodem- en grondwater

Met betrekking tot de warmtepompen worden geen effecten op bodem- en of grondwater verwacht. Mogelijke verontreinigingen kunnen ontstaan door het gebruik van machines (bv. olie, brandstof) of reeds aanwezige bodemverontreiniging die verspreid wordt als gevolg van de bemaling. Voor meer informatie wordt verwezen naar het luik 'bronbemaling'.

Energie

Het betreft geen energie-intensief project.

Geluid

Artikel 4.5.1.1 §2 stelt dat er voor de eigenlijke bouw- sloop of wegenwerken geen geluidsnormen van toepassing zijn. Voor de ingedeelde inrichtingen en/of activiteiten, zoals de warmtepompen, gelden wel de geluidsnormen (richtwaarden) volgens hoofdstuk 4.5 van VLAREM II.

→ bepaling grenswaarden:

Voor het bepalen van de richtwaarden dient het gebiedstype bepaald te worden. Aangezien de dichtste woningen op minder dan 500 m van industriegebied of van een zone voor gemeenschapsvoorziening gelegen zijn, is gebiedstype 2° volgens bijlage 4.5.4 van VLAREM II van toepassing.

Voor het bepalen van de norm dient het beslissingsschema volgens bijlage 4.5.6 te worden gevolgd. Hieruit blijkt dat de richtwaarde dient verminderd met 5 dB(A). Bijgevolg zijn de volgende grenswaarden van toepassing nabij de dichtste woningen:

Gebiedstype 2°	Dag (7-19u)	Avond (19-22u)	Nacht (22-7u)
Richtwaarden	50 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)
Grenswaarden	45 dB(A)	40 dB(A)	40 dB(A)

→ aftoetsing grenswaarden:

In de aanvraag wordt getoetst aan een grenswaarde van 45 dB(A). Uit de door Profex opgemaakte berekeningen blijkt dat hieraan op 2 m van de warmtepompen wordt voldaan.

De toepasselijke grenswaarde bedraagt echter 40 dB(A), aangezien de warmtepompen ook in de avond- en nachtperiode in werking kunnen zijn.

Gezien het geluidsniveau van een buitenunit met ca. 6 dB(A) afneemt bij elke verdubbeling van de afstand ($45 - 6 = 39$ dB(A)), kan worden aangenomen dat de grenswaarde van 40 dB(A) op ca. 4 m wordt gerespecteerd. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op grotere afstand van de warmtepompen.

Bronbemaling

De bemaling werd ontworpen als een klassieke filterbemaling, noodzakelijk voor de realisatie van de kelder en de liftputten.

Op basis van berekeningen bedraagt het netto opgepompt debiet 659 m³/dag en 66.067 m³/jaar voor een termijn van 180 dagen. De maximale verlaging van het grondwaterpeil wordt ingeschat op 5,12 m-mv. Gezien deze parameters wordt de bemaling ingedeeld in klasse 2.

Uit de bemalingsstudie blijkt dat er geen onaanvaardbare risico's zijn op vlak van verdroging en verspreiding van verontreiniging. Wel zijn er risico's op vlak van PFAS en zettingen. Om dit te ondervangen worden bijzondere voorwaarden opgelegd:

- zettingen: monitoring van zettingsbakens;
- PFAS: analyse bemalingswater voor lozen.

Mits naleving van bovenstaande voorwaarden gaat VMM akkoord met de aangevraagde bemaling. De VMM is bovendien van oordeel dat de aangehaalde beroepsargumenten m.b.t. de bemaling ongegrond zijn. Dit advies wordt gevolgd.

Voor de lozing van het bemalingswater wordt ook verwezen naar het aspect 'afvalwater'.

Lucht

De warmtepompen functioneren in een gesloten kring waardoor geen bijkomende luchtmissies optreden. Om het risico op lekkages te verminderen, dienen de installaties onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3. §3 van VLAREM II.

Aangezien de warmtepompen gebruikmaken van het koelmiddel R410a, dat een relatief hoge Global Warming Potential (GWP)-waarde heeft, dient onderzocht te worden of het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (zoals CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een lagere GWP-waarde mogelijk is. Dit wordt opgenomen als aandachtspunt.

2.8.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Inrichtingsnummer 20250702-0016:

GUNSTIG voor:

- **16.3.2°b)** (2)

Verschiede warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 261 kW.

voor een termijn van onbepaalde duur;

Inrichtingsnummer 20250825-0039:

GUNSTIG voor:

- **53.2.2°b)** (2)

Een tijdelijke bemaling met een netto opgepompt debiet van max. 659 m³/dag en 66.067 m³/jaar en een grondwaterverlaging dieper dan 4 m-mv.

voor een termijn van 180 dagen, en dit vanaf de opstart van de werken;

onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

2.9 Advies POVC

Op 30 juni 2026 bracht de Provinciale OmgevingsvergunningsCommissie een voorwaardelijk gunstig advies uit.

2.10 PIV4

De door de aanvrager met PIV4 doorgevoerde wijzigingen komen tegemoet aan het advies van de POVC. Dergelijke wijzigingen zijn toegelaten conform 64 OVD

Een openbaar onderzoek is slechts nodig als er aan de in artikel 64 OVD vermelde 3 cumulatieve voorwaarden niet wordt voldaan.

Dit is in deze niet het geval. De aanpassingen zijn beperkt, komen derden ten goede (ze houden ofwel een verbetering in ofwel hebben ze geen impact en komen tegemoet aan een advies (van de POVC).

Er wordt via deze PIV integraal tegemoet gekomen aan het advies van de POVC.

PIV4, die een verdere verbetering van het project inhoud, kan dan ook worden aanvaard.

2.11 Conclusie

De deputatie neemt akte van het advies van de POVC en maakt het tot het hare.

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025031793 ingediend door Huysman Bouw nv kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen volgens projectinhoud Officieel versie PIV4 onder voorwaarden.

Er kan omgevingsvergunning worden verleend voor de gevraagde ingedeelde inrichting of activiteiten.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025031793 ingediend door Huysman Bouw nv wordt een voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/32967> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.
- Het project werd ingediend als een groepswoningbouwproject. Dat houdt in dat sprake moet zijn van een gemeenschappelijke/ gelijktijdige werf (e.a.). Woningen kunnen pas verkocht (of vervreemd) worden nadat ze wind- en waterdicht werden afgewerkt. Het individueel verkopen van gronden en/of volumes die nog niet wind- en waterdicht werden afgewerkt, vereist een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. Indien men toch wil eerder verkopen, dan moet deze aanvraag worden ingetrokken, of moet verzaakt worden aan de op basis van deze aanvraag verleende vergunning, en moet na het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een nieuwe aanvraag worden ingediend voor een omgevingsvergunning voor de beoogde stedenbouwkundige handelingen.
- Naleven voorwaarden uit het advies van brandweer van 11 september 2025;
- Naleven voorwaarden uit het advies van VMM van 20 november 2025;
- Naleven voorwaarden uit de adviezen van de nutsmaatschappijen;
- Naleven voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 februari 2026.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Er wordt aan de exploitant Huysman Bouw een omgevingsvergunning verleend voor:

Inrichtingsnummer 20250702-0016:

16.3.2°b) (2)

Verschillende warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 261 kW.

voor een termijn van onbepaalde duur;

Inrichtingsnummer 20250825-0039:

53.2.2°b) (2)

Een tijdelijke bemaling met een netto opgepompt debiet van max. 659 m³/dag en 66.067 m³/jaar en een grondwaterverlaging dieper dan 4 m-mv.

voor een termijn van 180 dagen, en dit vanaf de opstart van de werken;

Deze vergunning wordt verleend onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigators.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

Zettingsrisico bemaling

Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).

Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.

Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

Bemalingswater

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de installatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-verbindingen opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

Bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;

Bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Een deel van het bemalingswater dient ook gebruikt te worden om de te behouden bomen binnen de projectsite te bewateren in tijden van droogte (in de periode 15 maart tem 15 oktober). De modaliteiten hiervoor worden uitgewerkt door een boomdeskundige (ETW'er) en voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent voorafgaand het opstarten van de bemalingsactiviteiten.

Opslag van afvalstoffen

De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.

Geluid

De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

Aandachtspunten

Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential dient nagegaan te worden.

De concentratie van gevaarlijke stoffen in het geloosde bemalingswater mag niet hoger zijn dan 10 x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van VLAREM II.

Artikel 3

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 aantoonst 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 ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of

meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het

Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervalt termijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen

p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges

Koning Albert II-laan 15 bus 130

1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw

Toren Noord (2de verdieping)

Simon Bolivarlaan 17

1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

U bent een rolrecht verschuldigd bij het indienen van het verzoekschrift van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens