



2026_CBS_06620 OMV_2026010415 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herontwikkelen en exploiteren van een bestaand bedrijventerrein en aanleg nieuwe wegenis - fase 1A - met openbaar onderzoek - Koninginnelaan, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Futurn BOST NV met als contactadres Dumolinlaan(Kor) 1 bus 31, 8500 Kortrijk heeft een aanvraag (OMV_2026010415) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 maart 2026.

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

- Onderwerp: het herontwikkelen en exploiteren van een bestaand bedrijventerrein en aanleg nieuwe wegenis - fase 1A
- Adres: Koninginnelaan 25, 26 en 29, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 28 sectie B nrs. 194T, 196/57 N, 196/57 P, 196/53 D, 197R, 197G, 197D, 197N, 197M en 197P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 april 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Een advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) werd uitgebracht op 14 juli 2026. Het advies wordt gevolgd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 augustus 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het herontwikkelen en exploiteren van een bestaand bedrijventerrein en aanleg nieuwe wegenis - fase 1A.

Het project is gesitueerd aan de Koninginnelaan in Drongen, een parallelweg aan de N466 (Deinsesteenweg) die een verbinding maakt tussen de E40 en de R4.

De aanvraag situeert zich binnen de contouren van het Masterplan '*bedrijvensite Bostoan Koninginnelaan te Drongen*' waarvan het College van burgemeester en schepenen kennis heeft genomen op 17 september 2020. Het masterplan formuleerde de basisvisie voor de verdere ontwikkeling van de site, met oog voor bebouwing en haar invulling, weginfrastructuur, waterbeleid, landschap en ecologie en duurzame energievoorziening. Het schetste daarbij een beeld van het toekomstig functioneren van het bedrijventerrein en gaf het inhoudelijk kader aan voor de toekomstig omgevingsaanvragen.

Het Masterplan uit 2020 werd in de loop van 2025/26 in overleg met Stad Gent verder verfijnd en uitgewerkt tot een **stedenbouwkundig Inrichtingsplan 'BOST.'**. Dit Inrichtingsplan geeft inzicht in de toekomstige ruimtelijke structuur op langere termijn en hoe het herontwikkelingsproject samenhangt met de omgeving. Het Inrichtingsplan vormt het kader voor de voorliggende en toekomstige omgevingsvergunningen van de verschillende deelprojecten.

Stedenbouwkundig Inrichtingsplan

Het Inrichtingsplan ambieert de herontwikkeling van de Bostoensite tot een duurzame en multifunctionele bedrijvencampus die ondernemers de ruimte geeft om te groeien, waar het fijn werken en vertoeven is en die tegelijkertijd een goede buurt blijft.

Het inrichtingsplan voorziet in de gefaseerde realisatie van indicatief 40.000m² casco nieuwe en gerenoveerde bedrijfsgebouwen met een doordacht ruimtegebruik:

- De bedrijfsgebouwen worden gegroepeerd in drie clusters die van elkaar gescheiden worden door groenstructuren
- Binnen de drie clusters worden de bedrijfsgebouwen telkens geschikt rond een werk-erf met ruimte voor het laden en lossen
- Maximale inzet op de stapeling van bedrijvigheid
- Bestaande gebouwen die zich lenen tot hergebruik zullen gerenoveerd worden

Naast de drie clusters met bedrijfsgebouwen voorziet het Inrichtingsplan ook in een zone die momenteel gereserveerd wordt voor de eventuele herlocalisatie van de logistieke diensten van Stad Gent en het recyclagepark van Ivago.

De bijgevoegde verantwoordingsnota bevat een uitgebreide beschrijving over alle aspecten die moeten leiden tot een kwalitatief en duurzaam bedrijventerrein voor de toekomst. Het ontwerp inrichtingsplan werd op donderdagavond 27 november 2025 aan de buurt gepresenteerd tijdens een infomoment.

Op niveau van de site zal een parkmanagement georganiseerd worden voor het collectief beheer van de site met volgende opdracht:

- Aanspreekpunt voor de buurt
- Kwaliteit van de site in stand houden en verbeteren
- Site als één geheel laten functioneren
- Bedrijven verbinden met elkaar en samen laten groeien
- Gebruikelijke activiteiten zijn: organisatie netwerkevents, beheer en onderhoud openbare ruimte, bewegwijzering, collectieve beveiliging, gezamenlijke afvalinzameling en verwerking, monitoring mobiliteit

Brownfieldconvenant

In 2023 werd het Brownfieldconvenant “190. Drongen – Site Bostoën” afgesloten in kader van de herontwikkeling van de Bostoensite. Het Brownfieldconvenant formuleert enkele uitgangspunten m.b.t. het programma, fasering en ruimtelijke garanties voor Stad Gent en Ivago. Het brownfieldconvenant verwijst hiervoor ook naar Masterplan 'bedrijvensite Bostoën – Koninginnelaan te Drongen'.

Fase 1A

Het project voor fase 1A voorziet in de sloop van 5.525m² bestaande gebouwen en 12.110m² bijhorende buitenverharding op de bouwzone van 1A. De rest van de site, incl. 12.153m² bestaande bedrijfsgebouwen met bestaande bedrijven, blijven tijdens fase 1A onveranderd.

Het nieuwbouwproject van fase 1A bestaat uit twee hoofdgebouwen met een totaal BVO voor de bedrijfsunits van 16.481m², opgedeeld door een centrale binnenstraat. Er is een architecturale strategie ontwikkeld die toelaat dat meerdere bedrijven gevat worden in een coherent ensemble, dat bovendien gefaseerd kan worden uitgevoerd.

Het ensemble bestaat uit een plint die wordt geritmeerd door kolommen die voor een donkere gevel staan. Daarboven wordt het programma gewikkeld in een rondom lopende heldere band. Deze wikkel laat verschillende volumetrie toe zonder aan eenheid in te boeten. Ook de helling naar +1 en de poortfunctie aan beide einden van het werk-erf worden in de wikkel opgenomen. Vanaf het begin van de nieuwe ontsluitingsweg meest zichtbare hoek van het gebouw rijst plaatselijk een markant dakvolume met een kantoorfunctie, fysiek verbonden met de onderliggende industriële bedrijfshal.

Het eerste hoofdgebouw, gelegen aan de Buitenring-Drongen/Ringvaart huisvest 34 schakelbare units van 144m² tot 495m² met elk een eigen voorgevel. Op het gelijkvloers zijn er units georiënteerd naar de Buitenring-Drongen/Ringvaart en units naar de binnenstraat. Elke unit heeft een toegangspoort en een deels beglaasd inkomgeheel.

Een helling brengt de gebruikers naar de eerste verdieping. De units op de eerste verdieping zijn georiënteerd op een binnenstraat. De gevel aan deze binnenstraat worden in stalen gegolfde panelen voorzien en ook hier heeft elke unit een toegangspoort en een deels beglaasd inkomgeheel. Naast de helling, waaronder de overdekte en afsluitbare fietsenstalling met laadpunten wordt gesitueerd, brengt een binnentrap en goederenlift personen en materiaal naar de eerste verdieping. Ter hoogte van de goederenlift wordt op het gelijkvloers ook voorzien in een toilet voor chauffeurs en op het werk-erf werd hier een zone gereserveerd voor laden en lossen.

Het tweede hoofdgebouw huisvest vier grote schakelbare units van 1.369m² tot 3.029m² op het maaiveld en is gelegen tussen het werk-erf en de omliggende woonwijk. De vier grote units beschikken elk over een sectionaalpoort, drie van de vier grote units beschikken aanvullend over een loskade. Op de grootste van de vier grote units is een kantoorvolume op het dak geplaatst ten dienste van deze grote unit. Op de eerste verdieping is een parking voor werknemers voorzien van de eerste drie grote units, te bereiken via de helling en brug over het werk-erf. Een tweede helling brengt de gebruikers naar de laatste verdieping waar bijkomende parkeerplaatsen zijn voorzien voor de vierde en grootste unit.

Het project van Fase 1A voorziet ook in de aanleg van een nieuwe weg, een openbare toegangsweg die aanpakt op de Koninginnelaan met een T-vormig keerpunt op het einde voor vrachtwagens. Deze nieuwe weg zal naast de ontsluiting voor fase 1A ook de nieuwe ontsluiting vormen voor een nieuw stadsdepot en recyclagepark.

Gedurende fase 1A wordt de bestaande ontsluiting via de Koninginnelaan behouden en wordt de gewijzigde ontsluiting met rechtstreekse aantakking op de N466 pas later doorgevoerd. De verkeerstechnische oplossing voor die aangepaste ontsluiting – via een rotonde, lichtengeregeld kruispunt of anders – zal pas gekend zijn na oplevering van de nog op te maken streefbeeldstudie in opdracht van AWV.

Project fase 1A voorziet ook in een gescheiden fiets- en voetpad aan de kant van de woningen, gelegen tussen de nieuwe groene talud en de nieuwe bedrijfsgebouwen. Dit fietspad wordt aangelegd op privaat domein en zal een privaat karakter hebben. Voetgangers en fietsers zullen hierdoor op een veilige manier de verschillende bedrijfsunits kunnen bereiken.

Deze aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- bouwen van een bedrijfsgebouw met 38 schakelbare units, waarvan 1 unit uitgerust met kantoorruimte (ondergeschikt in oppervlakte en deel uitmakend van de industriële bedrijvigheid)
- aanleg van een nieuwe openbare weg (gemeenteweg) op de site
- aanleg private wegenis
- aanleg omgevingsaanleg
- ontbossing van een spontaan ontwikkeld bos van minder dan 22 jaar oud
- vellen van hoogstammige bomen
- slopen van twee niet vrijstaande gebouwen
- slopen één vrijstaand gebouw

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het herontwikkelen en exploiteren van een bestaand bedrijventerrein en de aanleg van nieuwe wegenis - fase 1A.

De gebouwenverwarming zal gebeuren via warmtepompen.

Daarnaast omvat de aanvraag ook het uitvoeren van een tijdelijke bronbemaling.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°b)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500m ³ per dag, afkomstig van andere bemaling dan vermeld in 1° a) Lozen van bemalingswater voor een debiet van: - 18m ³ /uur - 432m ³ /dag - 3.440m ³ /jaar (77 dagen) klasse 2 Nieuw	432m ³ /dag
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Fysisch behandelen van gassen (warmtepompen): - Warmtepompen KMO 36 stuks van 5 kW/stuk - Warmtepomp loads 1: 17 kW - Warmtepomp loads 2: 17 kW - Warmtepomp loads 3: 17 kW - Warmtepomp loads 4: 34 kW - Warmtepomp kantoor loads 4: 11 kW klasse 2 Nieuw	276 kW
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000m ³ Bemaling met een debiet van: - 18m ³ /uur - 432m ³ /dag - 3.440m ³ /jaar (77 dagen) klasse 3 Nieuw	3440m ³

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Artikel: 4.2.3.1 3 – Afwijking lozingsnormen

Omschrijving

Artikel 4.2.3.1.3° van Vlarem II: van de gevaarlijke stoffen als bedoeld in bijlage 2C, mogen in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom “indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)” van artikel 3 van bijlage 2.3.1. enkel stoffen worden geloosd waarvoor in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit emissiegrenswaarden zijn vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3.6.1.

Motivatie

Op basis van de uitgevoerde screening van OVAM-dossiers binnen de invloedstraal van de bemaling wordt aangenomen dat er voor bepaalde parameters mogelijks verhoogde

concentraties kunnen voorkomen in het bemalingswater. Met voorliggende aanvraag worden verhoogde lozingsnormen aangevraagd.

Voorstel

Er wordt gevraagd om de volgende lozingsnormen op te nemen in de vergunning:

Gevaarlijke stoffen	Gevraagde lozingsnorm
Benzeen	10 µg/l
Tolueen	90 µg/l
Ethylbenzeen	10 µg/l
Xyleen	10 µg/l
MTBE	100(1) µg/l
Minerale olie	500 µg/l
Benzo(a)pyreen	0,05 µg/l
Benzo(b+k)fluoranteen	0,03 µg/l
Benzo(ghi)peryleen + indeno(123, cd)pyreen	0,002 µg/l
Fluoranteen	0,05 µg/l
Naftaleen	2 µg/l
Nikkel	300 µg/l
Arseen	50 µg/l
PFAS	100 ng/l

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 09/05/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor regularisatie oprichten tijdelijke kantoorcontainers. (OMV_2018013534)
- Op 28/11/2019 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een bovengrondse propaangastank met een inhoud van 1600 liter. (OMV_2019135856)
- Op 28/05/2020 werd een aktenaam afgeleverd voor het veranderen (door uitbreiding) van een al eerder gemelde inrichting voor het plaatsen van een propaangastank. (OMV_2020055930)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25/04/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een fabriek + conciërgewoning. (1962 DR 044)
- Op 17/06/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een fabrieksgebouw (aanbouwen hallen). (1964 DR 083)
- Op 28/06/1984 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van villa met zakenkantoor. (1984/612(1984/10065))

- Op 27/03/1986 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een woning met ingebouwde garage. (1986/286(1986/23dr)
- Op 23/10/1986 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van woning met ingebouwde garage. (1986/1287(1986/122dr))
- * Op 25/08/1988 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van inkomhal bij bestaand kantoorgebouw. (1988/528(1988/042DR))
- Op 03/04/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een directiewoning met burelen en stapelplaatsen. (1989/1408)
- Op 12/02/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woning met ingebouwde garage. (1990/10174)
- Op 07/09/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en bouwen van kantoren met opslagruimten. (1993/10028)
- Op 02/10/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen eengezinswoning. (1997/10076)
- Op 08/10/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een parking met bijbehoren en het aanplanten van groenvoorzieningen. (1996/10191)
- Op 14/01/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van stapelplaatsen. (1998/10111)
- Op 11/02/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuis. (1998/10173)
- Op 31/08/2000 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiding van een stapelplaats. (2000/10113)
- Op 05/07/2001 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiding van stapelplaatsen. (2001/10066)
- Op 22/08/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van kantoren met een toonzaal. (2002/10073)
- Op 29/04/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van een stapelplaats met een ruimte voor de plaatsing van een waterzuiveringssilo. (2004/10038)
- Op 27/01/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van enerzijds de oprichting van kantoren en een showroom en anderzijds de bestemmingswijziging van stapelplaats naar kantoren. (2004/10188)
- Op 13/12/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een reclamebord van 6m² met neonverlichting (2007/10160)
- Op 17/08/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van twee reclamepanelen. (2009/10110)
- Op 24/03/2011 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een enkelzijdig uithangbord achter en boven de bestaande enkelzijdige lichtreclame. (2011/10008)
- Op 14/09/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het regulariseren van containers. (2011/10087)
- Op 23/02/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een privaat tankstation. (2011/10147)
- Op 04/05/2012 werd een weigering afgeleverd voor de regularisatie van containers en de regularisatie van publiciteit aan de gevels. (2012/10023)
- Op 21/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een afgebrand kantoorgebouw alsook het rooien van een boom op de site. (2012/10063)
- Op 14/09/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kantoorgebouw met toonzalen. (2012/10102)

- Op 18/10/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 poorten in de achtergevel van loods d ter optimalisering van het afvoeren van afgewerkte producten (prefabmuren in baksteen). (2012/10064)
- Op 04/01/2013 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van 2 reclamepanelen. (2012/10167)
- Op 15/03/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van publiciteit voor de gevels van tijdelijke kantoorcontainers. (2012/10203)
- Op 15/03/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van de uitbreiding van tijdelijke kantoor-containers. (2012/10204)
- Op 29/08/2013 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van permanente publiciteitspanelen. (2013/10082)
- Op 29/08/2013 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van publiciteitspanelen. (2013/10081)
- Op 26/03/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de huidige vergunde situatie (vergunning 2011/10087 dd 14/09/2011) - waarbij 4 nieuwe containers worden geplaatst en het oprichten van een groenscherm. (2015/05011)
- Op 10/03/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het verwijderen van de bestaande tijdelijke containers en voor het plaatsen van nieuwe tijdelijke containers tijdens de herbestemming van een opslagloods tot een passief kantoorgeheel. (2015/05245)
- Op 05/10/2017 werd een weigering afgeleverd voor de heraanvraag van een tijdelijke vergunning voor tijdelijke containers. (2017/05119 Dig)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. VMM

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu) afgeleverd op 20 mei 2026 onder ref. KAGA/OVA/BG/126530/54283. (zie bijlage omgevingsloket)

3.2. FARYS

EERSTE ADVIES 19 mei 2026

Ongunstig advies van Farys afgeleverd op 19 mei 2026 onder ref. AD-26-394

Advies op de toekomstig openbaar domein: "gunstig met voorwaarden"

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier openbaar domein:

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

- *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen. Gelieve een aangepast dossier over te maken voor de start van de werken.*

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

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

Tijdens de uitvoering van de werken:

- *Alle zones waar toekomstige infiltratievoorzieningen worden voorzien, moeten afgezet worden tijdens de uitvoering van de bouwwerken zodat de infiltratiecapaciteit behouden blijft*
- *Opmaak van een werfinrichtingsplan is dan ook noodzakelijk*

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

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

TWEEDE ADVIES 11 juni 2026 (na wijzigingsverzoek)

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 11 juni 2026 onder ref. AD-26-394 – 2de advies:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

- *Bouwen van een bedrijfsgebouw met 38 schakelbare units, waarvan 1 unit uitgerust met kantoorruimte (ondergeschikt in oppervlakte en deel uitmakend van de industriële bedrijvigheid)*
- *Aanleg van een nieuwe openbare weg (gemeenteweg) op de site*
- *Aanleg private wegenis*
- *Aanleg omgevingsaanleg*
- *Ontbossing van een spontaan ontwikkeld bos van minder dan 22 jaar oud*
- *Vellen van hoogstammige bomen*
- *Slopen van twee niet vrijstaande gebouwen*
- *Slopen van één vrijstaand gebouw*

Gecombineerd met een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting:

- *Tijdelijke bemaling*
- *Warmtepompen*

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Op het plan 'BA_BOSTOEN_IB_N_1_brandinplanting.pdf' heeft de brandweer verschillende hydranten ingetekend, alsook in de private wegenis.

Om het bedrijfsgebouw met 38 schakelbare units (waarvan 1 unit met kantoorruimte) op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding (zowel op openbaar domein, toekomstig openbaar domein en privaat domein) van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Koninginnelaan tot in de volledige verkaveling.

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

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

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

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

Aangezien de bedrijfssite met private wegenis en met vrije toegang aanschouwd wordt zijn de voorwaarden van een site met openbaar karakter van toepassing.

Het drinkwaterdistributienetwerk wordt door Farys tot in het volledige bedrijventerrein aangelegd.

De aanvrager richt een schriftelijke aanvraag aan Farys voor enerzijds de opmaak van een ontwerpplan van het waterdistributienetwerk in het bedrijventerrein en in het bestaand openbaar domein en anderzijds voor de opmaak van een bijhorende raming/offerte via het webformulier <http://www.farys.be/drinkwateraftakking-wooncomplex>.

Vooraleer Farys de leiding zal aanleggen, dient een kosteloze eeuwigdurende erfdiensbaarheid in het voordeel van Farys gevestigd te worden en dit voor de aanleg, het latere onderhoud, herstelling en/of vernieuwing van de leiding, zomede voor het verrichten van alle handelingen en werken nodig voor de controle en goede werking ervan, samen met een kosteloze eeuwigdurende erfdiensbaarheid van toegang en doorgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel van Farys of haar rechtsopvolgers, alsook voor de door Farys of haar rechtsopvolgers aangestelde partijen met alle nuttige vervoersmiddelen, materialen en werktuigen.

Voormelde erfdiensbaarheden dienen te worden gevestigd bij notariële akte. Vooraleer deze akte kan worden verleden, dient de ligging van de strook grond te belasten met voormelde erfdiensbaarheden en de breedte ervan in onderling overleg tussen de aanvrager en Farys te

worden vastgesteld en vervolgens te worden aangeduid op een erfdienstbaarheidsplan opgemaakt door een beëdigd landmeter, aangesteld door de aanvrager. **Dit plan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys (mailadres netinfrastructuur.gent@farys.be).**

Na goedkeuring van het plan door Farys, dient de aanvrager een notaris aan te stellen. De notaris dient vervolgens de juridische dienst van Farys (juridische.dienst@farys.be) te contacteren om de op dat moment geldende voorwaarden verbonden aan de erfdienstbaarheid te bekomen.

In de akte dient onder andere te worden opgenomen dat:

- de toegang en doorgang tot de strook permanent en zonder de minste hinder mogelijk moet zijn: 24 uur op 24, 7 dagen op 7, onmiddellijk en veilig;
- binnen voormelde zone van erfdienstbaarheden niet mag overgegaan worden tot:
 - * het oprichten van gebouwen of (overhangende) constructies.
 - * het wijzigen van het maaiveldniveau.
 - * het opstapelen van goederen of materiaal
 - * het heien van palen of piketten in de grond die de aanwezige infrastructuur kunnen beschadigen,
 - * het rijden over de aanwezige infrastructuur met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclus mechanische graafuigen,
 - * het planten van bomen of diepwortelende struiken (worteldiepte van meer dan 60 cm).
 - * het aanleggen van geleidingen, met uitzondering van leidingen welke deze strook zouden kruisen en mits akkoord van Farys.
 - * uitgravingen dewelke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de infrastructuur van Farys zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen.
- de bedekking boven voormelde erfdienstbaarheidszone met normale mechanische handwerktuigen moet kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst. Monoliete verharding (bitumen, beton) is niet toegestaan.
- alle toestellen, brandkranen en/of merktekens steeds zichtbaar, bereikbaar en in stand dienen gehouden te worden.

Het ontwerp van de akte dient steeds ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys. Na het verlijden van de akte dient een afschrift te worden overgemaakt aan de juridische dienst van Farys op voormeld mailadres.

Alle kosten zoals onder andere (niet limitatief): de kosten van de eventuele onderhandse overeenkomst, de akte, de eventuele wijzigende notariële akte, de registratierechten, afschrift akte,... evenals de kosten van de opmeting door een beëdigd landmeter vallen ten laste van de aanvrager.

De aanvrager staat in voor de coördinatie en het overleg tussen de diverse nutsmaatschappijen voor het gebruik maken van de erfdienstbaarheidszone voor de aanleg van de nutsleidingen.

De aanvrager richt voor de realisatie van de aftakking en de watermeters een schriftelijke aanvraag aan Farys via de website <http://www.farys.be/nieuwe-drinkwateraftakking>

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

Op het plan 'BA_BOSTOEN_P_N_1_niv0 B.pdf' staat t.h.v. de aan te leggen nieuwe openbare weg (gemeenteweg) een tellerlokaal voor drinkwater ingetekend.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het herontwikkelen en exploiteren van een bestaand bedrijventerrein en aanleg nieuwe wegenis.

advies is gunstig.

Riolering

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- *centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*
- *in de straat ligt een gemengd stelsel.*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement.

Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- *aansluiting op bestaand stelsel: Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.*
- *Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

KEURING

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

www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

- *het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*
- *de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- *indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

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

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag is een deelaanvraag van een gefaseerde herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein met bestaande bedrijven naar een nieuw bedrijventerrein.

ALGEMENE OPMERKINGEN OP DOSSIER

Gelieve niet naar gegevens op het omgevingsloket te verwijzen (zie voorblad hydraulische nota).

Dit blijft niet staan, elk document moet steeds kunnen blijven bestaan.

Gelieve aangepast data in te vullen in aangepast document en eventueel wat bijgevoegd is.

Zowel in de plannen als in de nota dient bij de bespreking van dossier een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen toekomstig openbaar domein en toekomstig privaat domein. Dit is nu opgelost met aanduiding op plan, maar eigenlijk moeten dit aparte plannen zijn. Dit zal zo in technisch dossier moeten voorzien worden

De aanduiding/voorstelling van de verharding van de plannen dient overeen te komen.

Bv BA_BOSTOEN_I_N_1_Inrichtingsplan staan WEL bomen vermeld

Bv BA_BOSTOEN_CP_N_GRONDPLAN NIEUWE TOESTAND_PIV 2 staan GEEN bomen in de wadi's

Dit is tegenstrijdige info: Farys wenst geen bomen in de wadi aan de kant van de rijweg, voor onderhoud van de wadi.

ADVIES OP DE PLANNEN DEEL TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN

Inplantingsplan / grondplan / verhardingsplan

Er is een plan aangesloten verharding toegevoegd.

Rioleringsplan:

RWA-stelsel

Voor openbare wadi zijn gegevens duidelijk vermeld

DWA-stelsel

Waarom wordt een helling van 7 mm/m voorzien? Kan dit niet met een minimale helling van 5 mm/m zodat een pompstation niet nodig is. Dit geeft extra kosten voor Stad Gent

Ondanks aanpassing is volgens ontwerper nog steeds een pompstation noodzakelijk. Gezien de grote private ontwikkeling moet in het nog aan te leveren technisch dossier onderzocht worden of Pompstation openbaar of privaat moet voorzien worden.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

RWA-stelsel

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

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

In de sirio wordt rekening gehouden met de variatie in de grondwaterstanden.

Infiltratiemetingen

Er is een grote variatie in de metingen

Als gemiddelde is 83.90 bepaald.

Hydraulische evaluatie

RWA-stelsel: voldoet

DWA-stelsel

Volgens de nota worden voor gebouw aan wadi 7 36 IE's voorzien. Voor het andere gebouw is dit in totaal 62 IE's.

Voor dit aantal IE's is een minimale helling van stelsel van 5 mm/u voldoende.

Is aangepast

ADVIES OP DE PLANNEN PRIVAAT GEDEELTE: GEBOUWEN EN OMGEVINGSAANLEG

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

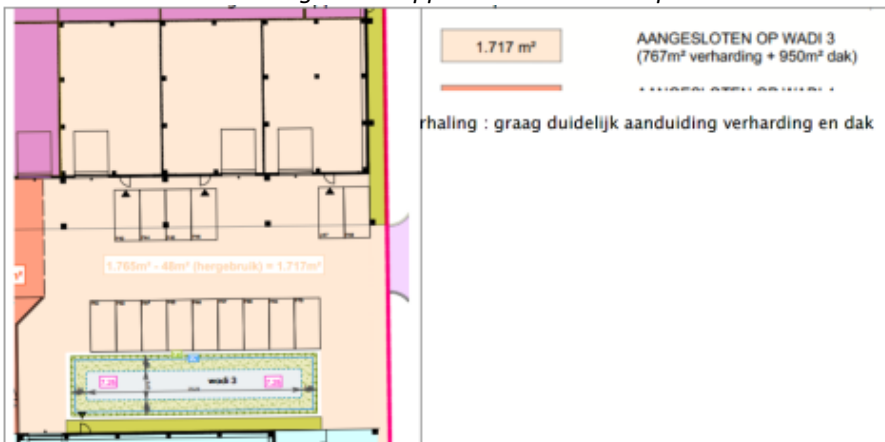
Inplantingsplan / grondplan / verhardingsplan

Er is een plan aangesloten verharding toegevoegd, helaas zijn er geen oppervlaktes vermeld van de verhardingen

Gelieve op dit plan bijkomend een verduidelijking te geven van welke dakoppervlaktes (verhard voor parking, vol dak en groendak) er worden voorzien en waar deze zullen worden aangesloten.

Ondanks de verduidelijking (zie voorbeelden) is nog steeds is niet alles duidelijk:

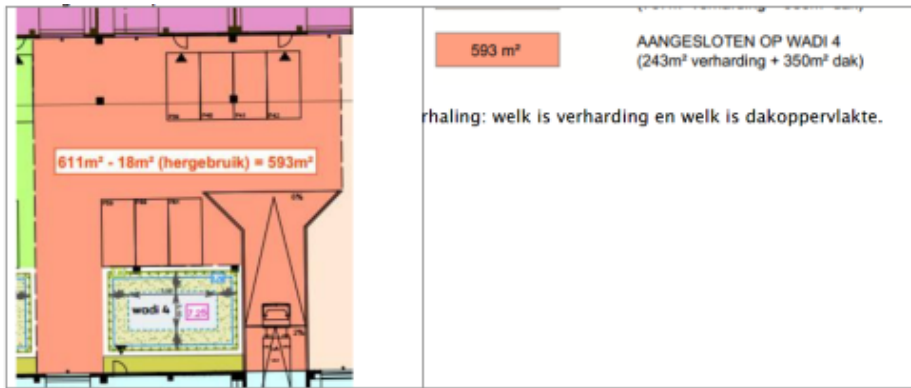
Bv wadi 3: zowel verharding als dakoppervlakte sluit aan op deze wadi



Herhaling : graag duidelijk aanduiding verharding en dak

De 48 m² herbruik: hoe is dit bepaald?

Bv aangesloten op wadi 4



*Herhaling: welk is verharding en welk is dakoppervlakte.
Idem voor alle wadi's*

Rioleringsplan:

RWA-stelsel

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi op het rioleringsplan:

- overstortpeil noodoverloop moet vermeld worden cft gegevens van een put dus tekst "noodoverloop peil x.xx". Dit maakt immers deel uit van het RWA-stelsel

Aanduiding van hergebruik vanuit de regenwaterputten ontbreekt op de plannen

De uitstroom in de waterloop moet dicht tegen het pad voorzien worden en niet midden in de groenstrook. De leiding wordt best onder pad voorzien.

DWA-stelsel

Er worden meerdere septische putten voorzien. Ze zijn septische putten voorzien van 3 000L, van 5 000L en van 10 000L.

Gelieve op basis van de toegevoegde tabel de IE's per septische put aan te duiden

HYDRAULISCHE EVALUATIE

RWA-stelsel

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen: zie hoger

Infiltratiemetingen: zie hoger

HYDRAULISCHE EVALUATIE – NOTA VERSUS PLANNEN VERSUS SIRIO

RWA-stelsel

Noot: op basis van doorsnede van daken is het groendak een "beperkt" groendak met een substraatlaag van 3 cm. Dit groendak kan nooit 50l/m² bufferen om de oppervlakte van groendak maar mee te rekenen aan 50 % van de dakoppervlakte

Bijkomend is vermeld: "het groendak waarvan sprake zal voorzien worden als een retentiedak, zodoende kan deze wel een buffervermogen van 50l/m² halen"

Gelieve hiervan bijkomende gegevens over te maken

Zie vermelding hierboven: nog steeds is niet 100% duidelijk wat beschouwd wordt als dakoppervlakte op regenwaterput, en dan overloop naar de wadi, welke groendak aansluit op de wadi en welke verharding rechtstreeks naar een wadi gaat

En dit voor alle wadi's op privaat domein

Herbruik berekening

Er is een tabel toegevoegd voor bepaling van aantal IE's.

Berekening IE's per gebouw													
gebouw	unit	aantal	soort	type naam	oppervlakte	rel. droogtest ⁽¹⁾	# werkzomen	# IE	herbruik	herbruik	herbruik	herbruik	herbruik
					(m ² /jaar)	(m ² /jaar)			Udag	Udag	Udag	Udag	Udag
C1	KMO 5.1	5	foots	opslagmagazijn	1537	300	16	5.3	360	1	160	C1.1	C1.1
C2	KMO 5.2	3	mezzanine	kantoor	208	15	14	4.7	140	0.7	98	C2.1	C2.1
C2	KMO 5.2	3	foots	opslagmagazijn	1438	300	15	5.0	250	1	250	C2.2	C2.2
C2	KMO 5.2	3	mezzanine	kantoor	208	15	14	4.7	140	0.7	98	C2.3	C2.3
C2	KMO 5.2	3	foots	opslagmagazijn	1438	300	17	5.7	170	1	170	C2.3	C2.3
C2	KMO 5.2	3	mezzanine	kantoor	208	15	14	4.7	140	0.7	98	C2.3	C2.3
C2	KMO 5.4	3	foots, ind. 1 mezzanine	opslagmagazijn	3473	300	10	3.7	250	1	250	C2.4	C2.4
C2	KMO 5.4	3	mezzanine #1	kantoor	271	15	19	6.3	190	1	190	C2.4	C2.4
C2	KMO 5.4	3	kantoor #2	kantoor	194	15	40	13.3	400	1	400	C2.4	C2.4
C3	KMO 5.1	3	foots	opslagmagazijn	156	300	2	0.7	20	0.5	10	C1	N
C1	KMO 5.2 - KMO 5.4 / KMO 5.6 / KMO 5.7	5	foots	opslagmagazijn	269	300	15	5.0	250	0.5	75	C1	N
C1	KMO 5.2 - KMO 5.4 / KMO 5.6 / KMO 5.7	3	kantoor in foots	kantoor	11	15	3	1.7	30	1	30	C1	N
C1	KMO 5.5	3	foots	opslagmagazijn	448	300	3	1.7	50	0.5	15	C1	N
C1	KMO 5.5	3	kantoor in foots	kantoor	25	15	2	0.7	20	1	20	C1	N
C1	KMO 5.6	3	foots	opslagmagazijn	479	300	5	1.7	50	0.5	15	C1	N
C1	KMO 5.6	3	kantoor in foots	kantoor	25	15	2	0.7	20	1	20	C1	N
C1	KMO 5.8 - KMO 5.12	9	foots	opslagmagazijn	265	300	17	5.0	270	0.5	115	C1	Z
C1	KMO 1.1 - KMO 1.5	5	foots	opslagmagazijn	175	300	10	3.3	300	0.5	30	C1	N
C1	KMO 1.4 - KMO 1.9	4	foots	opslagmagazijn	141	300	8	2.7	80	0.5	40	C1	N
C1	KMO 1.10 - KMO 1.13	4	foots	opslagmagazijn	201	300	12	4.0	120	0.5	60	C1	Z
C1	KMO 1.14 - KMO 1.16	3	foots	opslagmagazijn	129	300	6	2.0	60	0.5	30	C1	Z
C1	KMO 1.17	3	foots	opslagmagazijn	185	300	2	0.7	20	0.5	10	C1	Z
Totaal							285	95.8	2850		2264		
(1) Bevochtigingsgraad op bovengedrukt, bijlage A.													1.8
(2) Voor de kleinere KMO units wordt er van uitgegaan dat de helft niet bezet is tijdens de dag.													1/verkeert

Aangezien per gebouw kan aangetoond worden hoeveel IE's er zijn, kan per regenwaterput van dat gebouw herbruik per put bepaald worden en kan correct xm^2 in mindering gebracht worden. Gelieve te verduidelijken want de tabel "berekening volume hemelwaterputten en hergebruik" is niet duidelijk naar vermindering oppervlakte hergebruik voor berekening wadi.

Hier spreekt men van dak C1, C2.1,.... Maar dit wordt dan weer niet duidelijk op de plannen vermeld

Op de dakenplannen spreekt men dan weer van C1 dak 1.1, C1 dak 1.4.....

Gelieve op het "verhardingsplan" de plannen van de daken duidelijk over te nemen

Op basis van de dakplannen lijkt er veel dakoppervlakte waar auto's op rijden ook de hemelwaterputten te worden aangesloten.

Opmaak sirio

Ingame grondwaterstand in sirio

Er wordt rekening gehouden met grondwaterstand dus dit is oke

Model

De sirio is op een heel eenvoudige wijze opgemaakt dwz op basis van bovenvermelde aangesloten oppervlakte op een wadi (zonder onderscheid van dakoppervlakte en verhard oppervlakte). Zonder werkelijk herbruik en werkelijk groendak.

De sirio is geen weergave van de werkelijke dakoppervlakten (groendak versus vol dak), oppervlakte naar hemelwaterput met herbruik, verharding naar wadi

Waarom is de overstort naar de gezamenlijke leiding ingegeven als een doorvoer. Hierdoor wordt heel veel doorvoer gesimuleerd. Dit stemt toch niet overeen met het plan, waarbij enkel de overstort wordt aangesloten op de verzamelleiding!

In de sirio is geen rekening gehouden met herbruik. Dit is momenteel aanvaardbaar zodat voor de infiltratievoorzieningen rekening kan gehouden worden met worst-case nl geen herbruik.

DWA-stelsel

Bij de berekening van aantal IE's is dit voor deze gebouwen of op basis van het totale masterplan.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

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

Advies op de private ontwikkeling: “gunstig met voorwaarden”

- De aangebrachte verduidelijkingen zijn niet zoals gevraagd. Herhaling: gelieve op plan aan te geven welke dakoppervlakte (verhard voor parking, vol dak en groendak) er worden voorzien. Gelieve de dakenplannen aan te duiden op het “verhardingsplan”. Het klopt dat dak voor parking zullen worden aangesloten op de regenwaterput? Wat met vervuiling afkomstig van wagens?
- Gelieve per gebouw de herbruik tool in te vullen. Zie boven vermelde opmerkingen inzake verduidelijking herbruik
- Gelieve een aangepast dossier over te maken aan Farys.

Advies op toekomstig openbaar domein: “gunstig met voorwaarden”

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier openbaar domein:

- Voor waterlopen in beheer van Farys wordt verwezen naar de wetgeving en zijn volgende voorwaarden van toepassing
 - * Je mag de waterloop niet versperren of waterafvoer hinderen
 - * Je mag enkel werken (zoals bouwen van brugjes, aansluiten van waterafvoeren, overwelden van de waterloop) na toestemming van de waterloopbeheerder hebt verkregen
 - * De waterloopbeheerder heeft een recht op doorgang in de 5 m zone. Dwarsafsluitingen mogen te toegang tot de 5m zone niet belemmeren.
 - * Gebouwen, bomen binnen de 5m zone worden niet toegestaan, en dit langs beide zijden van de waterloop
 - * De waterloopbeheerder mag in de 5m strook materialen en werktuigen plaatsen om aan de waterloop werken te kunnen uitvoeren
- Op basis van toegevoegd masterplan is hieraan niet voldaan voor de volledige site en zal dit moeten aangepast worden
- De uitstroom in de waterloop moet dichter tegen het pad voorzien worden en niet midden in de groenstrook. De leiding wordt best onder pad voorzien.
- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).
- Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.
- Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen. Gelieve een aangepast dossier over te maken voor de start van de werken.

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

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

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

Tijdens de uitvoering van de werken:

- Alle zones waar toekomstige infiltratievoorzieningen worden voorzien, moeten afgezet worden tijdens de uitvoering van de bouwwerken zodat de infiltratiecapaciteit behouden blijft
- Opmaak van een werfinrichtingsplan is dan ook noodzakelijk

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

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

3.3. Departement Mobiliteit en Openbare Werken MOW

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken afgeleverd op 4 mei 2026:

Voorliggend project betreft de gefaseerde herontwikkeling van de Bostoensite in de vervoerregio Gent, met in fase 1A: twee nieuwe bedrijfsgebouwen met circa 17.000m² nieuwbouw (8.000m² KMO-units en 9.000m² maakbedrijven), een nieuwe openbare toegangsweg (gemeenteweg) met private interne wegenis. Het project ligt in een bestaand bedrijventerrein tussen N466 en R4 met directe aansluiting op bovenlokaal wegennet. Er worden 175 autoparkeerplaatsen, 176 overdekte fietsenstallingen (waarvan 19 voor buitenmaatse fietsen) en laad- en loskades (zoveel mogelijk inpandig) voorzien. Ongeveer 12.153m² bestaande bedrijvigheid en het recyclagepark blijven buiten deze fase behouden. De verwachte verkeersgeneratie voor fase 1A bedraagt in de maatgevende spitsuren samen circa 382 pae (productie + attractie; MOBER Vectris, 25.03.2026). Vooraf zijn DMOW en AWV nauw betrokken bij dit dossier omdat hiervoor een brownfieldconvenant is afgesloten.

Inpasbaarheid in beleidsdoelstellingen en ambities vervoerregio

- Bijdrage aan modal shift
 - * Streef naar een modal shift van 50/50 tegen 2030 voor personenvervoer (max. 50% individueel autogebruik, min. 50% duurzame modi). Dit is een operationele doelstelling van het regionaal mobiliteitsplan van de vervoerregio Gent.
 - * Werk met bedrijven op de site aan stimulerende maatregelen: mobiliteitsbudgetten, fietslease, carpoolmatching, thuiswerk-afspraken, en shared bikes/cargo's voor dienstverplaatsingen. Veranker de doelverdeling in het sitevervoersplan (voorwaarde in verhuring/koop), met monitoring (bv. jaarlijkse modal split-enquête) en bijsturing via parkeertarieven en mobiliteitsbudgetten.
- Bijdrage aan Vision Zero
 - * Voor de KMO's en maakbedrijven zijn volwaardige fietsvoorzieningen voorzien. Dit sluit aan bij de ambities van de vervoerregio om verkeersslachtoffers te vermijden.
 - * De keuze voor indoor laad- en loszones beperken conflicten met actieve weggebruikers.

Parkeren

- **Autoparkeren**
 - * *Berekenende behoefte fase 1A: 106 plaatsen (MOBER, tabel Parkeervraag fase 1A). Voorzien aanbod: 175 plaatsen. Dit ligt binnen de gemeentelijke parkeernorm, maar is substantieel hoger dan de berekende behoefte.*
 - * *Risico overaanbod: een te groot aanbod kan de beoogde modal shift ondergraven. DMOW vraagt om actieve beheersmaatregelen (prijs, tijdsregimes, deelplaatsen) om een duurzame modal shift te bekomen.*
- **Fietsparkeren**
 - * *Normatieve vraag: 176 stalplaatsen; voorzien: 176 (waarvan 19 buitenmaatse). Dit is conform en toekomstbestendig, zeker bij groei van fietsgebruik.*
 - * *Het is aangewezen om bij detaillering van de plannen te letten op toegankelijke en verlichte fietsroutes op het terrein, dichte nabijheid van stalling tot unit-ingangen, en voldoende laadpunten voor e-fietsen.*
- **Deelmobiliteit en laadinfrastructuur**
 - * *Minstens 25% van de autoparkeerplaatsen is voorbekabeld; minimaal 2 laadpunten voorzien.*
 - * *DMOW beveelt aan om goed gelokaliseerde plaatsen voor deelauto's te voorzien.*

Effect op bereikbaarheid

Het is jammer dat er in fase 1 geen fietsdoorsteek is naar de fietssnelweg F40 langs de R4. Er wordt pas een doorsteek voorzien in fase 2. DMOW raadt aan om in fase 1 een tijdelijke fietsdoorsteek te maken. Uit de route analyse in Anyways blijkt dat toch 10% van de fietsers een omweg van 800m moet maken tijdens de 1^{ste} fase.

Effect op verkeersveiligheid

Fietsveiligheid:

- *De interne fietsroute zijn conflictarm. Hou echter rekening met goede verlichting op de fietspaden (max. 2700K)*
- *In de vergunningsvoorwaarde zou moeten staan dat Fase 2 pas kan bij gerealiseerde N466-aansluiting (of gelijkwaardig), inclusief fietsveilig ontwerp. Indien het vrachtaandeel in fase 1 tijdelijk boven 10% stijgt (bijv. tijdens werffase of piekleveringen), bevelen we aan om een (tijdelijke) afgescheiden fietsvoorziening of extra snelheidsremmende maatregelen te voorzien op de Koninginnelaan.*

Algemene opmerkingen op de MOBER

Berekening van de verkeersgeneratie:

Het is merkwaardig dat bij de bestaande bedrijvigheid 450 PAE/dag is gemeten voor 12153m² (=370 PAE per 10000m²) en dat in de toekomst berekend is dat er 443 PAE/ dag bijkomend gegenereerd gaat worden op 20.000m² (=221.5 PAE per 10000m²). Waarom zijn de kencijfers van de FUTURN-benchmarking (Halle, Vilvoorde, Melsele) voor KMO/maakbedrijven gebruikt? I.p.v. de kencijfers van het reeds aanwezige bedrijventerrein? Op basis van cijfers van het bedrijventerrein in Drongen is verkeersgeneratie= 740 PAE. Deze cijfers op het huidige terrein van Bostoen zijn veel accurater dan cijfers verkregen in een andere provincie. Wat is de reden waarom er kencijfers van een ander gebied worden genomen?

Inconsistentie snelheidsregime Koninginnelaan:

DMOW vraagt verduidelijking over de snelheidsregimes. In de beschrijvingen van de MOBER wordt zowel 50 km/u (snelheidsregimes in buurt pag. 24) als 30 km/u (wegbeeld en inrichting pag.30) vermeld.

Conclusie

Het Departement MOW-Beleid vraagt om rekening te houden met:

- Voer actief parkeer- en mobiliteitsmanagement: voorkom overaanbod auto, reserveer plaatsen voor deelmobiliteit, en borg de 50/50-doelstelling via het sitevervoersplan.*
- Werk mee aan de nog op te maken streefbeeldstudie zodat er een verkeerstechnische oplossing voor de nieuwe ontsluiting van de N466 komt.*
- Voorzie in fase 1 reeds een tijdelijke fietsdoorsteek van de F40 naar het projectgebied.*
- Beperk vrachtverkeer door de Koninginnelaan tot aan de realisatie van de rechtstreekse N466-aansluiting; stuur leveringen buiten de piekuren en leg routes vast.*
- Bereken de verkeersgeneratie op basis van cijfers van het bedrijventerrein zelf.*
- Verduidelijk en uniformeer het snelheidsregime in de Koninginnelaan; pas inrichting en handhaving daarop aan; voorzie extra maatregelen als het vrachtaandeel tijdelijk >10% zou worden.*

3.4. Brandweer

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 11 mei 2026 onder ref. 035459-051/MN/2026:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Platte daken: de eindlaagmaterialen van de dakbedekking moeten behoren tot de klasse BROOF(t1)*
- Groendaken: de groendaken moeten beantwoorden aan de bepalingen van punt 5 van bijlage 7.*
- Op sommige plaatsen werden de hydranten voorzien aan de binnenkant van de brandweerweg. De brandweer adviseert om deze aan de buitenkant van de brandweerweg te voorzien.*
- Toegankelijkheid perceel voor hulpdiensten via 2 inritten*
- vereist bluswater (zie deel B)*
- een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

Indien er in een latere fase tussenvloeren worden voorzien in het industriegebouw is een nieuw advies van de brandweer vereist daar dit impact kan hebben op het brandveiligheidsprincipe van het gebouw. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

3.5. ASTRID

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van indoor.astrid@ibz.fgov.be afgeleverd op 14 april 2026 onder ref. 11722:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.

De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Motivering

Gezien de grote oppervlakte van de unit C2.KMO 0.4, heeft de commissie beslist dat er in de unit C2.KMO 0.4 ASTRID inderdekking dient aanwezig te zijn. Gezien de units "schakelbaar" zijn, dienen alle geschakelde units met een footprint groter dan 2500m² ook verplicht voorzien te zijn van ASTRID inderdekking. Indien er "geschakelde" units zijn van meer dan 2500m², dient de Veiligheidscommissie ASTRID hiervan onmiddellijk op de hoogte te worden gebracht!

3.6. NATUUR EN BOS

Gunstig advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 8 mei 2026:

Gezien de bestemming doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraak over het dossier. Het boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd. (Zie bijlage omgevingsloket)

3.7. AWV District Autosnelwegen

Geen tijdig advies van AWV - District Gent Autosnelwegen. De adviesvraag is verstuurd op 2 april 2026. Op 29 juli 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.8. AWV District Gent Gewestwegen

Voorwaardelijk gunstig advies van AWV - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 30 april 2026 onder ref. AV/411/2026/00600:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert voorwaardelijk gunstig over de voorliggende aanvraag.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

** De volledige lengte van de nieuwe weg komt op 10m van de perceelgrens te liggen*

** De toekomstige fietsdoorsteek langs de R4 wordt via een aparte vergunning aangevraagd.*

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

3.9. FLUXYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluxys NV afgeleverd op 10 april 2026 onder ref. TPW-OL-2026424864:

Fluxys Belgium bezit een aardgasleiding die langs het fietspad van de Buitenring-Drongen loopt. Wij noteren dat het gaat om de aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop van 2 bestaande gebouwen en de oprichting van een nieuw bedrijfsgebouw met 38 schakelbare units op de site van Bostoën gelegen aan de Koninginnelaan te Gent.

Onze onderneming kan een gunstig advies verlenen, mits het respecteren van onderstaande voorwaarden:

** Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden als de veiligheidsmaatregelen te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)*

3.10. FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 14 april 2026 onder ref. 5000126435 (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

3.11. DE VLAAMSE WATERWEG

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 22 mei 2026 : zie adviesdocument omgevingsloket

3.12. PROVINCIE OOST-VLAANDEREN WATERBELEID

EERSTE ADVIES

Ongunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid afgeleverd op 26 mei 2026 onder ref. M02\Dossiers\49861\AP

TWEEDE ADVIES (na wijzigingsverzoek)

Voorwaardelijk gunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid afgeleverd op 28 juli 2026: Zie omgevingsloket

In het kader van de watertoets vroeg u advies over de aanvraag van Futurn BOST, met als voorwerp 'het bouwen van een bedrijfsgebouw' op percelen gelegen te Gent, Koninginnelaan 25 en met als kadastrale ligging:

GENT 28 AFD/DRONGEN Sectie B Nr 194t GENT 28 AFD/DRONGEN Sectie B Nr 196/57 p GENT 28 AFD/DRONGEN Sectie B Nr 197d GENT 28 AFD/DRONGEN Sectie B Nr 197g GENT 28 AFD/DRONGEN Sectie B Nr 197p en andere.

De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 0248c (3de categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Onze dienst werd informeel om advies gevraagd voor dit dossier. Onderstaand advies beperkt zich tot de huidige aanvraag, namelijk Fase 1 van de aanleg van de bedrijfssite + de aanleg van openbare wegenis. In navolging van ons eerder ongunstig advies werden de plannen aangepast. Onderstaand advies houdt rekening met PIV5.

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

Het overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder de nieuwe kaarten 'overstroombaar gebied 2025' ingeschat op

7,55m TAW (ca. 25 cm boven maaiveld). Anders dan op de overstromingskaarten van 2019 wordt weergegeven, bevindt zich volgens deze nieuwe kaarten centraal in het gebied een pluviale overstromingscontour met middelgrote kans bij toekomstig klimaat. De dienst houdt voor nieuwe aanvragen rekening met de meest recente beschikbare gegevens.

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen. Uit de aangepaste plannen (PIV5) blijkt dat het vloerpeil overstromingsveilig is.

Door de herontwikkeling van de site gaat ruimte voor water verloren, die zich bevindt tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil. Dit betekent dat er 135m³ berging verloren gaat. In de aangepaste plannen (PIV5) wordt een compensatie voorzien van 137m³.

Het compensatievolume wordt aangelegd onder de vorm van verschillende wadi's, die met elkaar in verbinding staan. Een gedetailleerd rioleringsplan ontbreekt echter. Als bijkomende

voorwaarde wordt opgelegd dat de wadi's 7-8-9 en de ondergrondse kokers allen met elkaar in verbinding moeten staan op het (bodem)peil van 7,15m TAW. Verder moeten de ondergrondse kokers minstens jaarlijks worden onderhouden om verstopping te voorkomen.

Een deel van het compensatievolume is via de RWA-riolering verbonden met de verderop gelegen geklasseerde waterloop (3^{de} cat). Daarbij worden de overstromingskarakteristieken zo goed mogelijk gevolgd. Deze compensatie kan worden aanvaard.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Milderer effect van verhardingen

Het hemelwater van het openbaar domein (toegangsweg, 1.969m²) kan op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. In PIV5 wordt een aangepast plan opgeladen, waarbij verduidelijkt wordt dat het water in de groenzone terecht kan komen. Deze verlaagde zone bevindt zich op het laagste deel (6,90m TAW) onder de hoogste grondwaterstand van 7,14m TAW (zie verder), maar gezien de vorm van de verlaging en de ruim voldoende oppervlakte van deze groenzone is dit aanvaardbaar.

Het hemelwater van 3739m² grondoppervlakken wordt opgevangen en afgeleid naar een voorziening. Bij de dimensionering van deze voorziening moet daarmee rekening worden gehouden.

Er wordt 13025m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd (Gebouw A, bestaande uit meerdere delen). Volgens de Hemelwaterverordening 2023 moet een hemelwaterput van 100 l/m² worden voorzien. Er wordt een voldoende gemotiveerde afwijking aangevraagd voor een aangepaste hemelwaterput omwille van een aangetoond hergebruik. De aanvrager vermeldt een structureel en jaarrond hergebruik van 2279 l/dag aan voor een dakoppervlakte van 6351m² aangesloten op een opslagruimte voor hemelwater van 80000 l. Volgens de replieknota in PIV5 werd het hergebruik volledig herwerkt en beter aangetoond. Het rapport van deze studie ontbreekt echter, waardoor de gegevens niet konden worden gecontroleerd. Dit moet nog door de vergunningverlenende overheid nagegaan worden. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden inzake de vermindering van de dakoppervlakte door hergebruik zoals vermeld in de conclusie, mag volgens de rekentool hemelwaterhergebruik (www.watertoets.be) een oppervlakte van 773m² in mindering worden gebracht. De in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt dus nog 12252m².

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering rekening houdt met de locatiespecifieke kenmerken van het gebied.

Er werden grondwater- en infiltratiemetingen op het terrein uitgevoerd. Deze metingen voldoen niet aan de voorwaarden uit het provinciaal beleidskader wateradviezen dat u terugvindt op www.oost-vlaanderen.be/water.

De infiltratieproeven geven sterk uiteenlopende resultaten. Er werden proeven uitgevoerd volgens de Pochet- en Dubbele ring methode, op een diepte tussen 30 en 60 cm - mv. De laagst gemeten infiltratiecapaciteit bedraagt 6 mm/u. Er kan akkoord gegaan worden met een uitwerking volgens klasse 1. Voor een eventuele verdere uitwerking van de vervoldossiers (volgende fasen) en eventueel gebruik van Sirio dient een opsplitsing te worden gemaakt a.h.v. de locatie van de metingen. Locatie 4 en 5 geven een aanzienlijk lagere infiltratiecapaciteit dan de overige gemeten locaties. Verder zijn de metingen op een maximale diepte van 60 cm - mv uitgevoerd. De resultaten kunnen dan ook niet worden gebruikt voor de diepere wadi's. De grondwatermetingen werden niet uitgevoerd conform het beleidskader. Verschillende metingen lijken zich in of net naast een afwaterende gracht te bevinden. Bovendien werden de resultaten niet getoetst aan de grondwaterstandsindicator, te vinden op de website van DOV Verkenner. Verder ontbreken gedetailleerde gegevens om een beoordeling te kunnen maken van de resultaten (o.a. precieze locatie van de peilbuizen, maaiveldpeilen in m TAW, datum van de metingen, resultaten van alle metingen). De metingen in het voorjaar 2026 zijn volgens de grafiek bovendien nog in stijgende lijn, wat betekent dat de hoogste grondwaterstand nog niet was bereikt op het einde van de metingen.

Veiligheidshalve dient als gemiddelde hoogste grondwaterstand de hoogst gemeten waarde in pb5 (maart 2026) te worden genomen, namelijk 7,14m TAW. Deze waarde werd in PIV5 overgenomen.

De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 15991m² met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800m²/ha en een buffervolume van minstens 330m³/ha. Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 1279m² en een volume van minstens 527m³, waarbij:

- de afzonderlijke infiltratievoorzieningen per afwaterende oppervlakte dienen te voldoen aan de dimensioneringsvoorwaarden;*
- als infiltratieoppervlak de horizontale projectie wordt genomen van de voorziening, gelegen tussen de overstort en de hoogste grondwaterstand (7,14m TAW);*
- het infiltratievolume zich bevindt tussen de overstort en de hoogste grondwaterstand (7,14m TAW).*

Hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Futurn BOST met als voorwerp 'het bouwen van een bedrijfsgebouw' op percelen gelegen te Gent, Koninginnelaan 25 onder de hierna vermelde voorwaarden.

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- *het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied 2025 en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 7,55m TAW;*
- *de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen;*
- *bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;*
- *de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;*
- *er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;*
- *terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone,...) in overstromingsgevoelig gebied (middelgrote kans, huidig en/of toekomstig klimaat) zijn zonder bijkomende compensatie niet toegelaten;*
- *het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen*

Aandachtspunt inzake overstromingsveilig bouwen:

- *wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.*

Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:

- *De compensatie voor het verlies aan ruimte voor water door het uitvoeren van het project bedraagt minstens 135m³ en moet worden uitgevoerd conform de voorliggende plannen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:*
 - *de wadi's 7-8-9 en de ondergrondse kokers moeten met elkaar in verbinding staan op het (bodem)peil van 7,15m TAW;*
 - *de ondergrondse kokers worden minstens jaarlijks vrijgemaakt om verstopping te voorkomen.*
- *Verder gelden volgende aandachtspunten:*
 - *het compensatievolume moet het afstromend water van hetzelfde afstroomgebied als de huidig vergunde toestand kunnen opvangen;*
 - *het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de 7,14m TAW;*
 - *het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding;*
 - *de afwatering van de aanpalende percelen mag niet verhinderd worden.*

- *het compenserend systeem moet naast hetzelfde volume ook dezelfde overstromingskarakteristieken (vb. start overstroming, overstromingsduur, ...) hebben.*

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- *Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.*
 - *De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt;*
 - *De gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van minstens 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250m³/ha;*
 - *Er worden geen afvoerkolken en geen boordstenen voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;*

Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:

De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen;

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- *De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:*
 - *een infiltratieoppervlakte van minstens 1279m² en een infiltratievolume van minstens 527m³; Daarbij geldt als infiltratieoppervlak de horizontale projectie van de voorziening, gelegen tussen overstort en de hoogste grondwaterstand (7,14m TAW); Het infiltratievolume bevindt zich tussen de overstort en hoogste grondwaterstand (7,14m TAW).*

De afzonderlijke infiltratievoorzieningen per afwaterende oppervlakte dienen te voldoen aan de dimensioneringsvoorwaarden: een infiltratie-oppervlakte van minstens 800m²/ha en een buffervolume van minstens 330m³/ha;

Aandachtspunt inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- *De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.*

3.13. POVC

De commissie adviseert op 14 juli 2026 (referentie 26/O.17-759) GUNSTIG mits gunstig advies van de dienst Integraal Waterbeleid.

Reactie op het advies van de POVC

Op 28 juli 2026 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van de Provincie Oost-Vlaanderen integraal waterbeleid. Bijgevolg is voldaan aan de voorwaarden van het gunstig advies van de POVC.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in ambachtelijke bedrijven en kmo's, volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Er wordt geen publiciteit aangevraagd. Het project voorziet wel in de vermelding van de projectnaam BOST op de wikkel rond het gebouw ter hoogte van de toegangspoort tot het werk-erf. Aan elke unit is de mogelijkheid voor de vermelding van de bedrijfsnaam van de gebruiker (enkel bedrijfsnaam, geen bedrijfslogo's), hiervoor zal voor bedrijven met een uniform lettertype en letterkleur gewerkt worden om visuele verrommeling van de site te vermijden. De afspraken hierover zullen in de basisakte van de VME opgenomen worden en door het park management mee opgevolgd worden.

Het ontwerp is dan ook in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 2 maart 2026 met referentienummer 35955 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem Droogte

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

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand:

Horizontale dakoppervlakte Blok A: 15.447m² waarvan 2.704m² wordt aangelegd als groendak.

Niet-waterdoorlatende verharding: 3.859m²

Waterdoorlatende verharding: 2.974m²

Verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook afwatert: 314m²

Hemelwaterputten: 1 x 20.000 l, 1 x 30.000 l en 3 x 10.000 l

Infiltratievoorziening privaat gedeelte: 1.596,50m² en 683,64m³

Infiltratievoorziening publiek gedeelte: 116,48m² en 48,04m³

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Verharding

Conform artikel 12 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen (2.974m²) of kan afwateren naar de omgeving (314m²).

Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Verharding met natuurlijke infiltratie:

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterputten

Het hemelwater dat op de daken valt, wordt in eerste instantie opgevangen en gebufferd in hemelwaterputten, met het oog op maximaal hergebruik. De overloop van deze regenwaterputten wordt aangesloten op open infiltratiebekkens.

Er wordt voorzien in een totale buffercapaciteit van 80.000 liter aan hemelwaterputten, gebaseerd op een ingeschat hergebruik van 2.279 liter per dag, volgens het verwachte gebruiksprofiel.

Het opgevangen hemelwater dient prioritair ingezet voor toepassingen waarvoor geen drinkwaterkwaliteit vereist is.

Groendak

Het groendak (2.704m²) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Infiltratievoorziening

Op de projectsite wordt een geïntegreerd blauwgroen netwerk van wadi's voorzien, dat functioneert als buffer- en infiltratiesysteem voor hemelwater. Binnen fase 1A wordt een onderscheid gemaakt tussen publieke en private wadi's, om te verzekeren dat afstromend water van privaat terrein niet naar het openbaar domein wordt geleid en omgekeerd.

De toegangsweg tot de site maakt deel uit van het openbaar domein en heeft een oppervlakte van 1.456m². Hiervoor wordt een vereist buffervolume van 48,04m³ en een infiltratieoppervlakte van 116,48m² voorzien. Dit wordt gerealiseerd door de aanleg van een wadi met een effectieve buffercapaciteit van 67,62m³ en een infiltratieoppervlakte van 286,67m². De toegangsweg wordt zo aangelegd dat deze afwatert naar een naastgelegen verlaagde groenzone, die voldoende capaciteit biedt voor de opvang en infiltratie van het hemelwater.

Voor de private delen van fase 1A, op basis van de afwaterende dakoppervlakken en gesloten verhardingen, is een buffervolume van 564,99m³ en een infiltratieoppervlakte van 1.369,68m² vereist. Dit wordt opgevangen door een samenhangend netwerk van onderling verbonden wadi's op privaat terrein. Dit netwerk beschikt over een gezamenlijke buffercapaciteit van 683,64m³ en een infiltratieoppervlakte van 1.596,50m². De wadi's hebben een minimale taludhelling van 1/3. De overloop van de wadi's is voorzien op de dwarse gracht die de site doorkruist, dit betreft een waterloop van categorie 3 in beheer van Stad Gent.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast

De adviezen van de Provincie Oost-Vlaanderen Waterbeleid, Farys en VMM moeten worden gerespecteerd.

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater

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

Waterkwaliteit

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

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Stikstof

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

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)

- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 1,5km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'.

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 is kleiner dan de drempelwaarde van 1%.

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.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. en

Bemalingswater

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlaktewater. Het opgepompte debiet grondwater wordt zo veel als mogelijk beperkt door te werken met peilsturing. Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlakte water staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

Natuurbehoud

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 werd een verscherpte natuurtoets en natuur- en soortentoets opgemaakt. Op het terrein bevindt zich een boszone, welke worden verwijderd, hiervoor werd een boscompensatieformulier aan de aanvraag toegevoegd. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft de boscompensatie goedgekeurd.

Daarnaast dienen 67 bomen te worden gerooid, waarvoor compensatie wordt voorzien. Zo komen langs de toegangsweg aan weerszijden nieuwe bomen.

De verscherpte natuurtoets bevestigt dat bij uitvoering van het project geen onvermijdbare of onherstelbare schade aan de natuur in het VEN-gebied zal optreden, op voorwaarde dat de voorgestelde milderende maatregelen correct worden toegepast. Deze maatregelen waarborgen de naleving van de zorgplicht en dragen bij tot het behoud van de lokale natuurwaarden.

Conclusie

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

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

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

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

8. GEMEENTERAAD

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 april 2026 tot en met 7 mei 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Waterhuishouding en hemelwaterafvoer – heraanleg gracht

Als onderdeel van het voorliggend ontwerp zou er achter de woonwijkpercelen een talud aangelegd worden. Indien dit gebeurt zoals aangegeven op de plannen vrezen wij dat het talud de waterproblemen ter hoogte van onze achtertuin. Bij regenval lijkt het er namelijk op dat het

water vanaf het hoogste punt van het talud (deels) richting het aanpalende perceel zou stromen. Om dit te voorkomen werd er tijdens het infomoment overeengekomen om een nieuwe gracht, of gelijkaardige structuur aan te brengen tussen de achterzijde van de woonwijkpercelen en het talud, waar dit op dit moment nog niet het geval is. Deze nieuwe gracht zou in het verlengde van de bestaande gracht liggen, en kunnen afwateren richting de bestaande beek.

Groenblijvende talud

Het voorziene talud met wintergroene planten kan helpen om de hinder door de sloop- en bouwwerkzaamheden (deels) te beperken: minder stof, minder lawaai etc.

Waar de aanleg van de talud origineel later voorzien werd in de planning, werd tijdens het infomoment afgesproken om de aanleg én beplanting van het talud naar voor te schuiven in de planning om de hinder voor de omwonenden zo vroeg mogelijk te trachten te beperken. Het talud zou beplant worden met wintergroene struikgewassen en bomen. Een landschapsarchitecte zou aangesproken worden om dit ontwerp verder te verfijnen. Wij zijn ook bereid om hieromtrent mee in dialoog te gaan.

Schade

Gezien de grote sloop-, grond- en bouwwerkzaamheden op de projectsite alsook het aan- en afrijdende werfverkeer op de projectsite en wegenis bestaat er een risico op de generatie van trillingen die kunnen propageren richting de woonwijk. Deze trillingen kunnen niet alleen storend zijn, maar mogelijks ook schade veroorzaken, bijvoorbeeld aan de woningen.

Tijdens het infomoment werd aangegeven dat men hiermee rekening zou houden, en werd voorgesteld dat men plaatsbeschrijvingen zou laten uitvoeren voor de aanpalende woningen. Wijzelf vinden dat alvast een goede suggestie.

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor het rooien van de bomen die dicht bij de aanpalende percelen staan.

Planning en werkzaamheden

Wij vragen om de hinder te minimaliseren door een doordachte planning, zodat onze buurt leefbaar blijft en dat wij thuis nog de nodige rust kunnen vinden.

Hinder door fietsas

Tijdens het overleg werd aangegeven dat er geen gemotoriseerd verkeer zal toegelaten worden via de fietsas (dus geen luide brommers met geurhinder etc.). Indien dit of een andere vorm van hinder of onveiligheden zich toch zouden voordoen, kan dit gemeld worden aan de parkwachter/security zodat kan ingegrepen worden.

Sloopafval

Als bij de sloopwerken ook asbesthoudend materiaal moeten worden verwijderd vragen graag met aandrang naar de veiligheid en gezondheid toe dat dit op de correcte manier gebeurt.

Ontsluiting via de Koninginnelaan

Als aanpalende bewoners vragen wij graag met aandrang aan de bevoegde instanties om een rechtstreekse toegang te voorzien vanaf de N466 naar de projectsite, zodat dit verkeer niet langs de Koninginnelaan geleid wordt. Dit omwille van de veiligheid voor fietsers, moeilijke afslagbeweging rond punt richting Koninginnelaan, trillingen bij passage van vrachtverkeer, geluidshinder en mindere luchtkwaliteit.

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

Waterhuishouding en hemelwaterafvoer – heraanleg gracht

Tussen het zuidelijke bouwvolume en de tuinen van de achterliggende woningen wordt een groene talud aangelegd met een minimale breedte van 15m. Deze talud, met een maximale hoogte van circa 3,5m, wordt volledig ingericht met dicht bosplantsoen en bomen, waardoor een duurzame en effectieve visuele en akoestische buffer ontstaat ten opzichte van de woonwijk. Daarnaast vormt zij een belangrijke ecologische schakel binnen de vergroening van de site.

Het talud wordt geleidelijk opgebouwd vanaf de perceelsgrens. De terreinmodellering wordt daarbij zodanig ontworpen dat geen hemelwater kan en mag afstromen naar de aanpalende percelen. Alle hemelwater moet op eigen terrein worden opgevangen en verwerkt, zodat de waterhuishouding van de omliggende eigendommen niet wordt belast.

Groenblijvende talud

Dit zijn terechte opmerkingen en bezorgdheden daarom zullen bij de vergunning volgende voorwaarden worden opgenomen: Alle bomen buiten de huidige projectfase 1, meer specifiek de (knot)bomen ten zuidoosten (vanaf zeker maximaal 5 meter) naast aan te leggen wadi worden (voorlopig) behouden. De te behouden bomen worden voorafgaand het aanvatten van de werken aangeduid in overleg met de Groendienst van de Stad Gent. Het beplantingsplan wordt uitgevoerd zoals ingetekend op de plannen (straatbomen, bomenclumps, talud, uitgebreide groenstrook naast R4). Een beplantingsplan (met soortensortiment) wordt ook nog ter goedkeuring voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent.

Schade

Het uitvoeren van plaatsbeschrijvingen is een gangbare en preventieve maatregel die dient om mogelijke schadeobjectivering te waarborgen. Het getuigt van zorgvuldigheid en verantwoord handelen vanwege de initiatiefnemer. Dit kan niet als een bijzondere voorwaarde worden opgelegd in deze omgevingsaanvraag maar is wel aangewezen.

Planning en werkzaamheden

Communicatie over de planning en de voortgang van de werken is inderdaad belangrijk, de initiatiefnemers staan daar zeker voor open.

Hinder door fietsas

Deze fietsas blijft een private weg in functie van de bedrijven. Het parkmanagement zal kunnen ingrijpen mocht hierover hinder ontstaan. Deze fietsas kan ook worden afgesloten met poortjes.

Sloopafval

Wij begrijpen de bezorgdheid en wensen hierbij te benadrukken dat de verwijdering van eventuele asbesthoudende materialen strikt zal gebeuren overeenkomstig de geldende wetgeving en regelgeving inzake asbestverwijdering. De bescherming van de volksgezondheid en de veiligheid van alle betrokkenen vormt een prioriteit. De geldende procedures en controles zijn specifiek ontworpen om eventuele risico's tot een minimum te beperken.

Er werd aan het dossier ook een sloopopvolgingsplan toegevoegd. Dit plan dient om alle afvalstoffen die vrijkomen bij afbraakwerken vooraf gedetailleerd in kaart te brengen, zodat de afbraak veilig, selectief en maximaal recycleerbaar verloopt.

Ontsluiting via de Koninginnelaan

We begrijpen de bezorgdheid maar gedurende fase 1A wordt de bestaande ontsluiting via de Koninginnelaan behouden en wordt de gewijzigde ontsluiting met rechtstreekse aantakking op de N466 pas later doorgevoerd. De verkeerstechnische oplossing voor die aangepaste ontsluiting – via een rotonde, lichtengeregeld kruispunt of anders – zal pas gekend zijn na oplevering van de nog op te maken streefbeeldstudie in opdracht van AWW. Dit is ook zo afgesproken in de Brownfieldconvenant.

Er is nu al een beperkt enkelrichtingsregime met fietspad in de tegenrichting gerealiseerd om de situatie veilig in te richten tijdens Fase 1. Dit is voldoende veilig en kent voldoende capaciteit om de verschillende verkeersstromen te verwerken, dit voor zowel de exploitatie als de werffase. In het kader van minderhinder kan er steeds gekeken worden om zowel de leefbaarheid als het aantal conflictsituaties tijdens de werffasen te 'temperen' door tijdelijke verkeerssituaties te vergunnen. De uitvoerder kan deze steeds aanvragen bij de Stad, waarna ook een bindend advies van de betrokken wegbeheerder, het Agentschap Wegen en Verkeer, voor deze tijdelijke maatregelen wordt ingewonnen. Dit minderhinderplan kan echter pas opgemaakt worden na het bekomen van de omgevingsvergunning en dient uitgewerkt met faseringen, aantal werfbewegingen en type voertuigen. Dit kan onmogelijk in deze fase gegarandeerd of opgelegd worden.

10. OMGEVINGSTOETS

10.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

• INPLANTING VOLUME

Het project voor fase 1A zo ontworpen dat het aansluit bij de schaal en het karakter van de omgeving, o.a. door rekening te houden met de omliggende bebouwing, groenelementen en open ruimtes. Hierbij werd gestreefd naar meerwaarde, zoals het verbeteren van de collectieve en openbare ruimte, het creëren van nieuwe fiets- en wandelpaden en het versterken van het groen. Het project zal samengaan met de bestaande situatie en de leefkwaliteit van de omgeving waar mogelijk verbeteren.

Het ontwerp innoveert door de inzet op de stapeling van functies om zo efficiënt mogelijk om te gaan met de beschikbare ruimte en de uitgesproken landschappelijke benadering.

Het voorgestelde project veroorzaakt geen schaalbreuk en sluit mooi aan bij de bestaande ruimtelijke context. Het ontwerp houdt maximaal rekening met de omgeving om de visuele impact te beperken door:

- Er wordt voorzien in een open ruimte (met beboste groentalud en fietspad) van minstens 18m tussen de bestaande woningen en het nieuwe bedrijfsgebouw met een verhoogd groentalud met wintergroene beplanting
- Het aantal bouwlagen werd beperkt tot gelijkvloers en één verdieping om de schaalsprong met de achterliggende woonwijk te beperken
- De bouwhoogte werd afgestemd op de omgeving waarbij de meerlaagse bedrijvigheid langs de R4 werd ingeplant en de éénlaagse bedrijvigheid langs de woningen. Aan de toegangspoort tot de site is een extra kantoorvolume op het dak van het éénlaagse

bedrijfsgebouw, maar ter compensatie wordt de open ruimte (met beboste talud, wadi en fietspad) tot de woningen plaatselijk verbreed tot 40m

- De gevels van de nieuwe bedrijfsgebouwen die grenzen aan de woningen zullen een gesloten karakter hebben om geen inkijk te geven in de woningen en achtertuinen

De nieuwe bebouwing wordt verwerkt in de bestaande omgeving en is door een groene buffering omgeven. De gevelmaterialen van de nieuwe toestand bestaan op de gelijkvloerse verdieping uit een donkere gevelsteen, onderbroken door poorten, toegangsdeuren en raampartijen. Op de eerste verdieping is er aan de buitenzijde van het project een doorlopende metalen gevelband die het project visueel samenhoudt. Het hedendaagse concept is inpasbaar in de plaatselijke omgeving. De nieuwe groeninrichting zal in vergelijking met de bestaande situatie een veel hogere kwaliteit krijgen.

• **STADSBOUWMEESTER**

Op 12 mei 2026 heeft Team Stadsbouwmeester een gunstig advies afgeleverd , met volgende motivatie:

Voorliggende aanvraag OMV_2026010415, betreft het herontwikkelen en exploiteren van een bestaand bedrijventerrein en aanleg nieuwe wegenis - fase 1A, door Futurn BOST nv, gelegen te Koninginnelaan 25, 26 en 29, 9031 Gent .

De ontwikkeling van de Bostoensite kent reeds een lange historiek. In 2020 werd een masterplan opgemaakt dat ter kennisname werd voorgelegd aan het College in 2021. Daarin werden voorwaarden opgenomen voor fasering.

Vandaag wordt het masterplan geactualiseerd, met een verfijning richting inrichtingsplan met integratie bouwprogramma Stad Gent en Ivago. Deze aanvraag werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 23 oktober 2025 en 4 december 2025.

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 ontwerpteam heeft belangrijke stappen gezet in de ruimtelijke opbouw, de landschappelijke rand en de architecturale richting van het eerste gebouw. Het project toont potentieel om een stedelijk voorbeeld te worden van een compact en toekomstgericht werklandschap. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Het ontwerp is duidelijk geëvolueerd en de grote stedenbouwkundige en architecturale keuzes zijn overtuigend. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

• **GROEN BEPLANTINGSPLAN**

Er is vanuit groenogpunt principieel geen bezwaar tegen deze aanvraag. Het betreft de herontwikkeling van een bedrijvenzone, waarbij algemeen gezien de aanwezige natuurwaarden maximaal worden behouden (vooral in de noordelijke zone). Het dossier is meermaals voorbesproken met ondermeer de Groendienst (ikv masterplan). Het voorliggende plan is conform de door de Groendienst gestelde voorwaarden tijdens de besprekingen.

We hebben nog volgende bemerkingen. Binnen de huidige projectfase 1 verdwijnen er wel wat bestaande knotbomen. Het is momenteel alvast wel nog mogelijk om alle bomen (meer bepaald wilgen) te behouden buiten huidige projectfase, Meer specifiek kunnen alle bomen ten zuidoosten vanaf zeker maximaal 5m naast wadi nog behouden worden. De te behouden

bomen worden voorafgaand het aanvatten van de werken aangeduid in overleg met de Groendienst van de Stad Gent. Mogelijks gaan deze bomen wel nog enkele jaren blijven staan (tot uitvoering van de fase 'Stad Gent'). Misschien kunnen enkele wel geïntegreerd worden in toekomstige groenzones van deze volgende fase. Gezien het voorzorgprincipe dienen ze dus behouden te worden tot de plannen van de volgende fase ook concreter zijn.

Verder wordt het beplantingsplan uiteraard uitgevoerd zoals ingetekend op de plannen (straatbomen, bomenclumps, talud, uitgebreide groenstrook naast R4). Een beplantingsplan (met soortensortiment) wordt ook nog ter goedkeuring voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent.

Globaal is er dus voor deze eerste fase al een licht positief 'groenverhaal', waarbij door aanplantingen een waardevollere groenstructuur zal gecreëerd worden langs R4 en aan de andere kant (zijde bewoning) door middel van het beplante talud.

- **ECONOMIE**

Het advies gaat over het deelaspect van het bouwen van een bedrijfsgebouw met 38 schakelbare units, waarvan 1 unit uitgerust met kantoorruimte (ondergeschikt in oppervlakte en deel uitmakend van de industriële bedrijvigheid).

Het bedrijfsgebouw past binnen het Masterplan 'bedrijvensite Bostoën – Koninginnelaan te Drongen' waarvan het College van burgemeester en schepenen kennis heeft genomen op 17 september 2020 en het stedenbouwkundig Inrichtingsplan 'BOST' dat voorziet in de gefaseerde realisatie van indicatief 40.000m² nieuwe en gerenoveerde casco bedrijfsgebouwen voor KMO's en ambachtelijke bedrijven.

Zoals bepaald in de Brownfieldconvenant Bostoensite bestaat Fase 1, naast de mogelijke herlocalisatie van de stedelijke logistieke diensten en van het recyclagepark van Ivago, uit de ontwikkeling van max. 20.000m² nieuw te realiseren BVO (parking niet inbegrepen).

De omgevingsvergunningsaanvraag heeft betrekking op fase 1A, een bedrijfsgebouw bestaande uit twee hoofdgebouwen met een totaal BVO voor de bedrijfsunits van 16.481m², opgedeeld door een centrale binnenstraat, het 'werkerf'. Het eerste hoofdgebouw, gelegen aan de Buitenring-Drongen/Ringvaart huisvest 34 schakelbare units van 144m² tot 495m² met elk een eigen voorgevel. Het tweede hoofdgebouw huisvest vier grote schakelbare units van 1.369m² tot 3.029m² op het maaiveld en is gelegen tussen het werkerf en de omliggende woonwijk. Op de grootste van de vier grote units is een kantoorvolume op het dak geplaatst ten dienste van deze grote unit.

Projectfase 1A voorziet in totaal 16.481m² ruimte voor KMO's en ambachtelijke bedrijven met schakelbare units van 144m² tot 3.718m² (4.312m²incl. kantoor). Projectfase 1A voorziet niet in ruimte voor autonome kantoren, kleinhandel, grootschalige logistiek en milieubelastende industrie. Deze bedrijfsunits bieden een antwoord op grote vraag van KMO's in Drongen en de ruimere Gentse Stadsregio die geen plek vinden binnen het bestaande aanbod van vaak ook verouderde bedrijfsruimten. De bedrijfsgebouwen zullen een diversiteit aan ondernemingen huisvesten, van start ups tot gevestigde spelers actief in diverse economische sectoren. Door de inbedding binnen de Gentse Stadsregio genieten de bedrijven van een groot werkgebied aan potentiële klanten, werknemers en toeleveranciers. Via het parkmanagement zal ingezet worden op netwerking en kruisbestuiving tussen de aanwezige bedrijven en zal er overleg zijn met de buurt om oplossingen te zoeken voor eventuele knelpunten en het benutten van opportuniteiten.

- **MOBILITEIT**

Situering en historiek

De aanvraag valt binnen de ontwikkeling van het Bosto-en-bedrijventerrein in Drongen. Het masterplan voor de site werd ter akte voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van 17 september 2020. Het daaraan gekoppelde brownfieldconvenant werd door het college goedgekeurd op 25 september 2023.

De focus van deze vergunning ligt op de aspecten binnen Fase 1A, aangevuld met de nodige infrastructuur zodat de volledige ontwikkeling niet in het gedrang komt. Op vlak van mobiliteit is dit voornamelijk de nieuwe wegenis en fietspaden die instaan voor de ontsluiting, aangevuld met de programma-noodzakelijke fiets- en autoparkeercapaciteit en ruimte voor logistiek.

Het programma, de verkeerseffecten en het MOBER doorliepen een intensief voortraject met verschillende stadsdiensten en bovenlokale instanties. De documenten werden navenant de besprekingen aangepast zodat de kwaliteit gewaarborgd werd. In de volgende secties zullen de mobiliteitsaspecten en de specifieke bijlagen beoordeeld worden.

Bereikbaarheidsprofiel

Het projectgebied bevindt zich ten oosten van de gemeente Drongen, en grenst aan de Ringvaart om Gent. Het is gelegen in het bestaand bedrijventerrein N466 Koninginnelaan Drongen, ter hoogte van de buitenring van Drongen.

De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door een hoge graad van bedrijvigheid en transportinfrastructuur. De Ringvaart en de R4 spelen een belangrijke impact op de bereikbaarheid, door de specifieke barrièrewerking. Dit betekent niet dat de site niet bereikbaar is voor actieve weggebruikers. In de buurt van de site zijn enkele routes van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk gelegen, waardoor de site ontsloten raakt op stedelijke schaal. Er zijn echter bijna geen specifieke voorzieningen voor voetgangers. In de huidige situatie is de site matig bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Het ontwerp voorziet nieuwe infrastructuur, waardoor de situatie op de site zelf erop vooruit zal gaan. De toekomstige ontsluiting zal daarnaast een extra meerwaarde bieden.

Gebruik van het openbaar vervoer in het verplaatsingsgedrag van bezoekers of personeel is niet onrealistisch. Het dichtstbijzijnde busstation (Drongen Rotonde) ligt op minder dan 500 meter wandelafstand en wordt goed bediend, door reguliere buslijnen 12a, 12b en 50 die een frequentie van 2 bussen per uur hebben en een bediening van gemiddeld 6u 's morgens tot middernacht. Naast deze basislijnen bieden ook buslijn 833, 834 en 838 extra verbindingen tijdens de spits. Treinverbindingen zijn ook mogelijk via station Drongen op zo'n 1,6 km en Gent-Sint-Pieters op 5 km. Dit betekent dat er voor het specifiek natraject specifieke oplossingen nodig zijn. Op beide stations zijn deelfietsen beschikbaar. Ook vaste trein-fiets-verplaatsingen zijn mogelijk, als personen een 'stations-fiets' of plooi-fiets gebruiken. Al kan de 20 minuten fietsafstand t.o.v. station Gent-Sint-Pieters voor bepaalde personen wel een drempel zijn. Al bij al is de site redelijk bereikbaar via het openbaar vervoer.

De N466 (Deinsesteenweg) regelt de ontsluiting op regionaal niveau en biedt een vlotte verbinding van/naar de R4. De site is op vlak van gemotoriseerd verkeer zeer goed bereikbaar, in een buurt zonder specifiek parkeerregime. Het is daarom aangewezen de parkeernood op eigen terrein op te vangen. Op die manier wordt de buurt (waaronder de bewoning ten westen van de site) ontlast. Ook de ontsluitende wegenis zal geïmpacteerd worden door de nieuwe

economische activiteit. Aangezien deze nu al uitgerust zijn voor de bovenlokale bereikbaarheid, zal dit weinig negatieve gevolgen hebben op vlak van verkeersstromen of algemene verkeersveiligheid. Dit wordt verderop specifiek beoordeeld.

Conclusie. De site is voor alle modi vlot bereikbaar, maar wordt gekenmerkt door een zeer goede auto-bereikbaarheid. Om de hinder voor de buurt(bewoners) te beperken zullen maatregelen nodig zijn.

Mobiliteitsprofiel en -effecten

Verkeersgeneratie

Het mobiliteitsprofiel en de mobiliteitseffecten worden uitgebreid besproken in de MOBER die specifiek werd opgesteld voor de site. De verkeersgeneratie en de parkeervraag wordt voor elke functie van de volledige ontwikkeling berekend volgens het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies. Er wordt daarnaast ook gebruik gemaakt van eigen onderzoek, op andere KMO-zones van de aanvrager. Ook de bestaande bedrijvigheid en bijhorende verkeersgeneratie is opgenomen in de gegevens. De gebruikte methodiek wordt positief geëvalueerd.

De verkeersgeneratie houdt rekening met woon-werkverkeer, dienstverplaatsingen, vrachtverkeer en bezoekers. Voor elke functie wordt een specifieke modal split en een spreiding in tijd gebruikt. Inhoudelijk zijn deze cijfers correct opgebouwd. Er wordt voor de KMO-units bijvoorbeeld met een autogebruik van 76% gewerkt, terwijl we als Stad Gent zo'n 50% zouden ambiëren. De berekeningen houden rekenen met deze 'huidige cijfers' en zijn dus realistisch. Terwijl ook de duurzamere cijfers gebruikt zouden kunnen worden, omdat er ook een nieuw fiets- en wandelpad wordt voorzien. Dit zal ongetwijfeld een invloed hebben om het autogebruik van en naar de site te verminderen.

De totale verkeersproductie- en attractie van de verschillende functies worden opgeteld en toebedeeld aan het bestaande netwerk. De maatgevende spitsuren zijn tussen 8-9 uur in de ochtendspits en 17-18 uur in de avondspits, wanneer het hoger verkeersnetwerk op zijn drukst is (gemeten tijdens de tellingen). Het programma op de site kent zijn piek echter buiten deze traditionele spitsuren. Dit is gezien de economische activiteiten geen onlogische of ondenkbare situatie. Om de maximale belasting van de kruispunten na te gaan, wordt er in de effectenberekeningen wel gebruik gemaakt van de verkeersgeneratie tussen 8-9 uur en 17-18 uur. Dit omdat de algemene situatie dan meest precair is. De verkeersgeneratie wordt toebedeeld aan het netwerk en de methode van Bovy wordt specifiek toegepast om na te gaan of het bestaande kruispunt de toename aan verplaatsingen kan verwerken.

Er wordt correct ingeschat dat Fase 1 een beperkte impact op het netwerk realiseert. De capaciteit van de wegen en de kruispunten is voldoende groot, waardoor de kritische verzadigingsgraad van 85% niet bereikt wordt tijdens de spitsmomenten. De economische verplaatsingen die overdag plaatsvinden kunnen ook zonder problemen afgewikkeld worden op de ontsluitingswegen.

Fase 1 + 2 wordt ook in beeld gebracht. Belangrijk hierbij is dat de site ontsloten wordt door een nieuwe kruispuntconfiguratie, zoals voorzien in het brownfieldconvenant. De methode en redenering is gelijkaardig aan de berekening voor Fase 1. De wachttijden in de ochtendspits blijven nagenoeg gelijk en tijdens de avondspits zou dit toenemen tot zo'n 15 seconden. Dit

blijven goede wachttijden en dus kan er geconcludeerd worden dat ook Fase 2 uitvoeren voor deze site verwerkt kan worden door de wegen in de buurt.

Verkeersveiligheid en interne circulatie

De verkeersgeneratie kan verwerkt worden op de ontsluitende infrastructuur. Dat is één van de belangrijkste mobiliteitsaspecten van dergelijke economische sites. Bijkomend wordt ook de interne organisatie/vormgeving beoordeeld. Verkeersveiligheid op de site is namelijk ook belangrijk.

Het ontwerp voorziet in een nieuw fiets- en wandelpad, met privaat karakter. Aan de zuidzijde wordt aangetakt op de Koninginnelaan en in het noorden wordt een aantakking voorzien met het fietspad langs de R4. Op vlak van verkeersveiligheid is dit een goede zaak, want zo worden de actieve weggebruikers gescheiden t.o.v. het gemotoriseerd verkeer. Op vlak van toegankelijkheid is dit ook een goed ontwerp. Het pad voorziet een directe en veilige route naar de fietsenstallingen of de liften/trappen, die verbinding maken met de units op verdiepingen +1 of +2.

Het werk-erf is vormgegeven zodat vrachtverkeer mogelijk is. Er zullen ook auto's of lichte vrachtwagens gebruik maken van deze zone. Er wordt voldoende zichtbaarheid gegarandeerd en de snelheid zal hier niet al te hoog liggen. Dit wordt als niet problematisch ingeschat. Het hoort bij het karakter van deze site. Het is een meerwaarde dat aparte voetpaden voorzien worden langs de verschillende gebouwen zelf. In andere ontwikkelingen wordt de voetganger vaak aan zijn lot overgelaten. Dit is hier niet het geval.

De scheiding van voetgangers t.o.v. gemotoriseerd verkeer is niet aanwezig op het 1^e en 2^e verdieping van de ontwikkeling of de centrale passerelle. Dit is niet problematisch. Eerst en vooral omdat de trappenkernen goed ingedeeld zijn, waardoor de wandelafstand 'in gemengd gebied' beperkt blijft. Daarnaast is overal voldoende ruimte beschikbaar. Gekoppeld met het feit dat gemotoriseerd verkeer via hellingen gestuurd wordt, zal de snelheid ook erg beperkt zijn. De zichtbaarheid en veiligheid zal dus gegarandeerd zijn.

Parkeren

Aantal parkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De MOBER berekent de parkeervraag aan de hand van het mobiliteitsprofiel. Vanuit het Mobiliteitsbedrijf kunnen we dit niet zomaar volgen. Sites in Vilvoorde, Halle en Melsele zijn volgens onze inschatting minder representatief. De fietsgeneratie is bijvoorbeeld erg beperkt. Daarom volgen we de eigen parkeerrichtlijnen, goedgekeurd door de Gemeenteraad. Deze parkeerrichtlijnen worden gebruikt om de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De gewenste parkeerratio wordt aan de hand van deze normen berekend:

Type	Grootte	Fiets-norm	Auto-norm	
			Minimum	Maximum
KMO				
100% Arbeidsextensief	8.000m²	0.9 / 100m²	0.4 / 100m²	0.9 / 100m²

<u>Maakbedrijven</u>				
50% Arbeidsextensief	4.237,5m ²	0.9 / 100m ²	0.4 / 100m ²	0.9 / 100m ²
50% Arbeidsintensief	4.237,5m ²	1.3 / 100m ²	1.0 / 100m ²	1.9 / 100m ²
Kantoren	525m ²	2 / 100m ²	3.0 / 100m ²	4.0 / 100m ²

Rekening houdend met bovenstaande normen, vragen de parkeerrichtlijnen 176 fietsparkeerplaatsen, waarvan 10 voor bezoekers. Er worden minimaal 107 en maximaal 212 autoparkeerplaatsen gevraagd voor werknemers en bezoekers.

Type	Grootte	Fiets-norm	Auto-norm	
			Minimum	Maximum
<u>KMO</u>				
100% Arbeidsextensief	8.000m²	72	32	72
<u>Maakbedrijven</u>				
50% Arbeidsextensief	4.237,5m²	38	17	38
50% Arbeidsintensief	4.237,5m²	55	42	81
Kantoren	525m²	11	16	21
		176	107	212

De voorgestelde plannen voldoen op vlak van capaciteit. Voor fase 1A worden 176 fietsstallplaatsen en 175 parkeerplaatsen voorzien. Door het aantal autoparkeerplaatsen niet te minimaliseren, wordt ingeschat dat de druk op de omgeving effectief beperkt zal zijn. Als er door de ontwikkelaar effectief werk wordt gemaakt van een verduurzaming van het verplaatsingsgedrag is dit 'overaanbod' ook geen probleem. Deze plaatsen kunnen dan ingezet worden voor andere ontwikkelingen op de site. Het wordt aangeraden het parkeermanagement voor de site effectief op de laten nemen door het parkmanagement.

De bijlagen van de omgevingsvergunning gaan ook in op de capaciteit voor fase 1B & Fase 1C. Na de realisatie zal men in totaal voor Fase 1A + 1B in totaal 215 fietsstallplaatsen en 208 autoparkeerplaatsen voorzien. Ook dit voldoet ook aan de parkeerrichtlijnen van de Stad. Het aantal parkeerplaatsen voor Fase 1C zal bij het verder projectontwerp uitgewerkt worden.

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. Het ontwerp van Fase 1A voorziet in twee grote, centrale fietsenbergingen. Aan de zuidzijde (nabij aansluiting Koninginnelaan) wordt een fietsenstalling voorzien voor 32 reguliere fietsen in een enkellaags systeem en 10 buitenmaatse fietsen. De andere fietsenstalling wordt gerealiseerd in de hoek van bouwblok A, onder de helling voor het gemotoriseerd verkeer (voor parkeercluster bovenop bedrijven). Deze biedt plaats aan 139 fietsen in totaal. Er is ruimte voor 9 buitenmaatse fietsen, 58 fietsen worden gestald via een enkellaags systeem en 72 fietsen worden georganiseerd via een dubbellaags systeem. Van deze 139 fietsen bevinden er zich 17 niet achter een afgesloten

deur. Deze 12 reguliere en 5 buitenmaatse fietsen zijn zonder toegangsbadge bereikbaar en kunnen dus ingeschakeld worden als fietsparkeren.

De locatie, bereikbaarheid, inrichting en afmetingen van de fietsparkeerplaatsen voldoen aan de kwaliteitsnormen. De fietsenstallingen zijn bovendien bereikbaar via het nieuwe pad en bevinden zich nabij de trapkernen. Hierdoor zijn alle bedrijfsunits goed bereikbaar vanaf de fietsenbergingen.

Om fietsgedrag verder te stimuleren, wordt geadviseerd in te zetten op deze optimalisaties en comfort-verbeteringen:

Ondanks het stalen hekwerk dat instaat voor de afsluitbaarheid toch natuurlijk licht kan doorlaten, wordt geadviseerd voldoende basisverlichting te voorzien in beide fietsenbergingen. Gelet op het doelpubliek wordt geadviseerd voldoende laadpunten voor elektrische fietsen te voorzien.

Er is een aparte fietsenstalling voor bezoekers. Het is een meerwaarde dat bezoekers nabij de ingangen via kleine signalisatie naar de comfortabele fietsenstalling gestuurd worden. De visualisaties tonen een groot fietslogo op de gevel, maar bij de ingangen van de site biedt een klein verkeersbord voorzien een grote meerwaarde voor de niet-frequente gebruikers van de site.

Op de huidige plannen wordt 40% van de fietsparkeernood opgevangen met een dubbellaags systeem. Als er uitbreidingen op de site nodig zijn om dit aantal te vergroten, wordt geen afwijking op deze norm toegestaan. Extra capaciteit moet ook voldoen aan de inrichtingseisen.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

SPREIDING & TOEGANKELIJKHEID

De parkeerplaatsen worden verdeeld over 3 verschillende niveaus. De gelijkvloerse capaciteit ligt langs de eigen ontsluitingsweg en de werk-erven. Deze zijn zeer vlot toegankelijk. Het parkeren op niveau 1 en 2 is toegankelijk via brede hellingen. Dit wordt positief geëvalueerd.

De 175 parkeerplaatsen worden op strategische locaties ingepland: 74 parkeerplaatsen op maaiveld voor de verschillende kleine en grote units, 33 parkeerplaatsen op verdieping 1 voor de verschillende kleine units en 68 parkeerplaatsen op het dak van de grote units (verdieping +2). Deze spreiding gaat fout- of hinderlijk parkeren tegen. Bezoekers of werknemers kunnen gestuurd worden waar ze zich best parkeren. Op vlak van ruimtelijke kwaliteit wordt dit ook positief beoordeeld.

MAATVOERING

De parkeerplaatsen op het gelijkvloers zijn allemaal 3m breed en 6m diep. Dit heeft als voordeel dat ook bestelwagens en dergelijke op een kwalitatieve manier gestald kunnen worden, zonder hinderlijk te zijn voor ander verkeer. De parkeerplaatsen op niveau 1 zijn 2,5m breed en 5m diep. De maatvoering voldoet aan de geldende parkeernormen.

PARKEERMANAGEMENT

Eventuele dienstvoertuigen van grotere bedrijven zijn niet in beeld. Eventuele problemen qua onrechtmatige inname van parkeerplaatsen op andere beschikbare 'open' ruimte moet opgepikt worden door het parkmanagement, dat een actief parkeermanagement moet opnemen als milderende maatregel.

Dit management kan ook optreden als er foutief geparkeerd wordt op het werk-erf. Er is voldoende capaciteit beschikbaar op de site en indien nodig moeten extra afspraken gemaakt worden met de gebruikers van de verschillende units. Vandaar dat dit expliciet als voorwaarde wordt opgenomen.

ANDERE VEREISTEN

We merken graag op dat het niet volstaat om enkel te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent. Het project moet door het regionaal karakter ook voldoen aan de regelgeving van andere bestuursniveaus (federaal, regionaal).

De regelgeving m.b.t. toegankelijke parkeerplaatsen voor mindervaliden lijkt te voldoen. Op de verschillende plannen zijn 10 plaatsen zichtbaar. (GV: 4 nabij gebouw D, 1e: 1 op B & 2e: 5 nabij gebouw D.

De plannen en bijlagen van deze omgevingsvergunning gaan niet in op details rond laadfaciliteiten voor auto's en bestelwagens. Terwijl er bij de effect-berekening (voor o.a. geluid) wél rekening gehouden wordt met de elektrificatie van het wagenpark. Dit kan niet beoordeeld worden, maar de elektrificatie van het wagenpark is ingezet en dus wordt geadviseerd hier ook de nodige voorzieningen voor te treffen.

Openbaar domein

Voor deze fase van de site-ontwikkeling wordt een aansluitingsweg voorzien die aantakt op de bestaande Koninginnelaan. De plannen werden besproken via een ander stedenbouwkundig proces en wordt positief beoordeeld.

Het zal noodzakelijk zijn de weggebruikers te wijzen op het privaat karakter van de nieuwe fietsverbinding en de weg na de poort.

Logistiek verkeer

Voor elke ontwikkeling in de stad is het uitgangspunt dat logistieke ruimte wordt voorzien op eigen terrein. In dit plan wordt dit positief beoordeeld. Laden en lossen wordt geregeld op het werk-erf. Dit biedt voldoende ruimte en laat verschillende manoeuvres op het gelijktijdig moment toe, zonder hinder op het openbaar domein te veroorzaken.

Na de 'standaard openingsuren' wordt de site, volgens de voorbesprekingen, mogelijks afgesloten met een poort. Tijdens het voortraject werd aangegeven dat het parkmanagement het toegangsbeheer opneemt, zodat vrachtwagens indien nodig steeds de site op kunnen rijden en dat 24/7. Dit wordt als expliciete voorwaarde opgenomen. Het openbaar domein mag niet gehinderd worden door eventuele wachtende of parkerende vrachtwagens.

Flankerende maatregelen

MOBER

De MOBER gaat kort in op flankerende maatregelen. Er wordt terecht aangehaald dat een site-vervoersplan een sterke tool is om een duurzaam mobiliteitsbeleid te garanderen, via flankerende mobiliteitsmaatregelen. Op die manier worden negatieve effecten op de omgeving aangepakt.

Er werd tijdens het voortraject aangegeven dat het parkmanagement wordt opgenomen door de site-beheerder. De aanvraag duidt op het niet-bindend karakter van deze flankerende maatregelen. We adviseren het parkmanagement ook effectief op te pikken, zodat verschillende

flankerende maatregelen gerealiseerd kunnen worden. Op die manier wordt de eigen werking duurzamer en zal de buurt effectief geen hinder ondervinden van deze nieuwe, economische functies.

Werkverkeer

Door de specifieke locatie wordt gevraagd de werf-situatie met de verschillende wegbeheerders te bespreken, voor de start van de werken. De werking van de N466 en de R4 moet zoveel als mogelijk gevrijwaard worden.

Sensitiviteitstoets

Hoofdstuk 6 van de MOBER gaat de robuustheid van het netwerk na door een worst-case-scenario door te rekenen. Hierbij worden drie aspecten meegenomen:

+10.000m² BVO bedrijvigheid (i.p.v. 40.000)

+10% extra verkeer op het netwerk (o.b.v. bestaande intensiteiten)

Gebruik van de bestaande ontsluiting (i.p.v. nieuw kruispunt)

Deze oefening resulteert in de conclusie dat dit scenario nog steeds haalbaar is. Het rapport geeft aan dat enkel de werking van de rotonde tijdens de avondspits in het gedrang komt. Dan komt die in de buurt van de maximale verzadigingsgrens. Dit in beeld brengen was cruciaal om de situatie in te kunnen schatten. Op vlak van mobiliteit is dit scenario niet wenselijk. Als een kruispunt dat instaat voor een bovenlokale ontsluiting niet meer optimaal werkt, zoeken personen alternatieve routes. Hierdoor wordt het omliggend netwerk extra belast. Dit genereert in/rond deze 'alternatieve routes' dus extra ongewenst verkeer en heeft nadelige effecten op de verkeersveiligheid en leefbaarheid. De aanvrager haalt dus terecht aan dat dit louter een theoretische oefening bedraagt.

Het brownfieldconvenant is trouwens ook duidelijk: Fase 2 van het project kan pas gerealiseerd worden via een nieuwe aangepaste ontsluiting.

Besluit en Beoordeling

Gunstig advies mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

10.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

BEMALING

Algemeen

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

Bodem en grondwater

Geplande toestand

In het kader van de ontwikkeling van de Bostoensite zullen verschillende uitgravingen worden uitgevoerd voor de aanleg van rioleringen, collectors, regenwaterputten en loskades.

Voor de ondiepe uitgravingen, zoals de rioleringen en collectors, zal een open bemaling worden toegepast. Bij de diepere uitgravingen, waaronder de collectors en regenwaterputten, zal naast open bemaling ook spanningsbemaling nodig zijn. De bemalingswerken worden uitgevoerd in zes fasen, waarbij tussen fase 3 en 4 en tussen fase 4 en 5 telkens een periode zonder actieve bemaling wordt voorzien.

De maximale diepte van de open bemaling bedraagt 1,6 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil zal daarbij naar verwachting met circa 2,1 meter worden verlaagd. De maximale diepte van de spanningsbemaling bedraagt 3 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil zal daarbij naar verwachting met circa 3,5 meter worden verlaagd. Het gecombineerde debiet van de open bemaling en de spanningsbemaling bedraagt maximaal 18m³ per uur, of 432m³ per dag. Over de volledige bemalingsperiode van 77 dagen wordt het totale volume onttrokken grondwater geraamd op ongeveer 3.440m³. Volgens de aanvraag zal het opgepompte grondwater worden geloosd in oppervlaktewater, meer bepaald in een dwarse gracht die wordt beheerd door Stad Gent.

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

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

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

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.

Retourbemaling naar dezelfde watervoerende laag wordt niet weerhouden. Het bemalingswater is door mogelijke beluchting niet geschikt voor retour op diepte en de beperkte milieuwinst weegt niet op tegen de kost van een retourinstallatie.

Het (eventueel gezuiverde) bemalingswater kan, indien het voldoet aan de grondwaterkwaliteitsnormen, geheel of gedeeltelijk oppervlakkig worden geïnfilteerd via infiltratievoorzieningen binnen het projectgebied. Indien infiltratie niet mogelijk of niet wenselijk is en het bemalingswater voldoet aan de vergunde lozingsnormen, kan het worden

geloosd via de aanwezige grachten die afwateren naar de Ringvaart rond Gent. Wanneer de lozingsnormen worden overschreden, zal het bemalingswater vooraf worden gezuiverd.

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

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.

Stap 2 hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem 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 opgenomen als opmerking.

Stap 3 lozen op waterloop

Het bemalingswater zal geloosd worden op oppervlaktewater (dwarse gracht in beheer van Stad Gent).

Binnen voorliggend dossier wordt lozing op oppervlaktewater via de aanwezige grachten richting de Ringvaart rond Gent weerhouden als lozingsscenario. Indien de waterkwaliteit dit toelaat, kan het bemalingswater geheel of gedeeltelijk worden geïnfiltreerd binnen het projectgebied. Indien lozing op oppervlaktewater niet mogelijk blijkt, wordt als alternatief geloosd op de gemengde riolering in de Koninginnelaan, mits de vereiste toestemming van Aquafin.

Wateroverlast

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

Bodem/grondwaterverontreiniging

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

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

Bij bemalingen die gelegen zijn op of nabij (20m) 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). De bemaling mag pas opgestart worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. 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. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Zettingen

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

Lozen bemalingswater

Lozingssituatie

De lozing van 18m³/uur – 432m³/dag – 3.440m³/jaar verontreinigd bemalingswater, al dan niet via een waterzuiveringsinstallatie (WZI), op oppervlaktewater gedurende 10 maanden wordt aangevraagd (rubriek 3.8.1.b).

De inrichting is gelegen in centraal gebied. De riolering is aangesloten op de RWZI van Gent.

Binnen voorliggend dossier wordt lozing op oppervlaktewater via de aanwezige grachten richting de Ringvaart rond Gent weerhouden als lozingsscenario.

Lozingsnormen

Volgende lozingsnormen worden aangevraagd:

Gevaarlijke stoffen	Gevraagde lozingsnorm	Gevraagde norm
Benzeen	10 µg/l	Verhoogde lozingsnorm
Tolueen	90 µg/l	Verhoogde lozingsnorm
Ethylbenzeen	10 µg/l	Verhoogde lozingsnorm
Xyleen	10 µg/l	Verhoogde lozingsnorm
MTBE	100(1) µg/l	Verhoogde lozingsnorm
Minerale olie	500 µg/l	Verhoogde lozingsnorm
Benzo(a)pyreen	0,05 µg/l	Indelingscriterium
Benzo(b+k)fluoranteen	0,03 µg/l	Indelingscriterium
Benzo(ghi)peryleen + indeno(123, cd)pyreen	0,002 µg/l	Indelingscriterium
Fluoranteen	0,05 µg/l	Verhoogde lozingsnorm
Naftaleen	2 µg/l	Indelingscriterium
Nikkel	300 µg/l	Verhoogde lozingsnorm
Arseen	50 µg/l	Verhoogde lozingsnorm
PFAS	100 ng/l	Verhoogde lozingsnorm

Conform het advies van de VMM kan de aangevraagde norm voor PFAS niet worden weerhouden, aangezien de site niet gelegen is in een PFAS no regret-zone, geen motivatie voor de gevraagde norm werd aangeleverd en er geen analyseresultaten m.b.t. PFAS aan het dossier werden toegevoegd.

De overige aangevraagde parameters worden wel aanvaard en opgenomen als bijzondere lozingsnormen.

Controle-inrichting

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig artikel 4.2.5.1.1. van Vlarem II.

Het bedrijf vraagt een afwijking aan op artikel 4.2.5.1.1. van Vlarem II.

Sinds de inwerkingtreding van de grondwatertrein op 8 april 2025 is het niet meer noodzakelijk om een afwijking aan te vragen van artikel 4.2.5.1.1 van Vlarem II. Het volume en de kwaliteit van het geloosde bemalingswater worden gecontroleerd met de meetmethode conform afdeling 5.53.3 en onderafdeling 5.53.6.1 en 5.53.6.1/1 van Vlarem II.

Monitoring

Sinds de inwerkingtreding van de grondwatertrein is het niet langer vereist om, conform artikel 4.2.5.3. van Vlarem II, jaarlijks een analyse uit te voeren op het effluent van de bemaling.

Conform het advies van de VMM wordt volgende monitoring voorgesteld:

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase.

De te analyseren parameters zijn minstens:

- De stoffen opgenomen in bijlage 3 van de standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek (OVAM, 01/04/2023).
Ter hoogte van elke bemalingsstreng dat deels of volledig of op minder dan 20m van een perceel gelegen is dat aan minstens één van de volgende voorwaarden voldoet:
 - * Het perceel behoort tot een risicoground als vermeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, tenzij er voor de betreffende risicoactiviteit een decretaal bodemonderzoek conform het Vlarebo-besluit van 14 december 2007 is uitgevoerd;
 - * Voor het perceel is een decretaal bodemonderzoek conform het Vlarebo-besluit van 14 december 2007 uitgevoerd;
 - * Op het perceel heeft zich een schadegeval voorgedaan als vermeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006;
 - * Op minstens een deel van het perceel zijn door de overheid voorwaarden of beperkende maatregelen voor het gebruik van grondwater afgekondigd vanwege de vermoedelijke of aangetoonde aanwezigheid van verontreinigende stoffen
- De stoffen waarvoor een bijzondere lozingsnorm is opgenomen in de vergunning
 - * Indeno(1.2.3-cd)pyreen, fluoranteen, benzo(k)fluoranteen, benzo(ghi)peryleen, benzo(a)pyreen, methyltertiairbutylether, minerale olie, benzeen, ethylbenzeen, toluen, xyleen, naftaleen, arseen, nikkel en individuele PFAS-stoffen.

De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

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.

Geluid

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

Fauna en flora

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart. Dit wordt opgenomen als opmerking.

WARMTEPOMPEN

Lucht

De verwarming van het project wordt voorzien door een combinatie van installaties, bestaande uit 36 lucht/waterwarmtepompen voor de KMO-units, elk met een thermisch vermogen van 5 kW en gevuld met 1,2 kg koelmiddel R290 per toestel. Daarnaast worden 3 lucht/water warmtepompen voorzien voor loods 1, 2 en 3, elk met een thermisch vermogen van 17 kW en 6,9 kg R290 per toestel, evenals 1 lucht/water warmtepomp voor loods 4 met een thermisch vermogen van 34 kW en 12 kg R290. Verder wordt voor het kantoor in loods 4 een water/water warmtepomp voorzien met een thermisch vermogen van 11 kW en 4 kg R290.

Onder rubriek 16.3.2°b) wordt hiervoor een totaal geïnstalleerd vermogen van 276 kW aangevraagd.

De betrokken installaties bevatten telkens minder dan 5 ton CO₂-equivalent aan koelmiddel. Als koudemiddel wordt R290 toegepast, een natuurlijk koelmiddel op basis van propaan. De warmtepompen dienen te voldoen aan de bepalingen van VLAREM II, artikel 5.16.3.3., met betrekking tot de bouw, opstelling, attestering, het onderhoud en de periodieke controles, afhankelijk van de aard en hoeveelheid van het gebruikte koelmiddel. Daarnaast dient een logboek van de installaties te worden bijgehouden.

Bovenstaande elementen worden als opmerking opgenomen.

Geluid en trillingen

Er worden 40 warmtepompen met buitenunits voorzien. Deze buitenunits worden op het dak geplaatst. Het project is gelegen nabij de R4 en de N466, waardoor het geluid afkomstig van de warmtepompen grotendeels overstemd wordt door het aanwezige verkeersgeluid.

De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlare 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 geluidskundige.

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-en-trillingen>).

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De warmtepomp voor het kantoor in loods 4 betreft een bodem-water (geothermische) warmtepomp, waarbij energie uit de ondergrond wordt onttrokken. Voor deze installatie is enkel een binnenunit vereist, zonder buitenunit. Aangezien de volledige installatie zich binnen het gebouw bevindt, wordt geen geluidshinder naar de omgeving verwacht.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

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 035459-051/MN/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. 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.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°b)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500m ³ per dag, afkomstig van andere bemaling dan vermeld in 1° a) Lozen van bemalingswater voor een debiet van: - 18m ³ /uur - 432m ³ /dag - 3.440m ³ /jaar (77 dagen) Nieuw	432m ³ /dag
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Fysisch behandelen van gassen (warmtepompen): - Warmtepompen KMO 36 stuks van 5 kW/stuk	276 kW

	- Warmtepomp loads 1: 17 kW - Warmtepomp loads 2: 17 kW - Warmtepomp loads 3: 17 kW - Warmtepomp loads 4: 34 kW - Warmtepomp kantoor loads 4: 11 kW Nieuw	
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000m ³ Bemaling met een debiet van: - 18m ³ /uur - 432m ³ /dag - 3.440m ³ /jaar (77 dagen) Nieuw	3440m ³

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026010415_Koninginnelaan_gemeenteraadsbesluit 24 juni 2026.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2026010415 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- BOSTOEN Verantwoordingsnota - inrichtingsplan.pdf
- BOSTOEN_I_N_1_inrichtingsplan.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het herontwikkelen en exploiteren van een bestaand bedrijventerrein en aanleg nieuwe wegenis - fase 1A aan Futurn BOST nv (O.N.:1031248966) gelegen te Koninginnelaan 25, 26 en 29, 9031 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20260206-0045 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°b)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van andere bemaling dan vermeld in 1° a) Lozen van bemalingswater voor een debiet van: - 18 m ³ /uur - 432 m ³ /dag - 3.440 m ³ /jaar (77 dagen) Nieuw	432 m ³ /dag
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Fysisch behandelen van gassen (warmtepompen): - Warmtepompen KMO 36 stuks van 5 kW/stuk - Warmtepomp loads 1: 17 kW - Warmtepomp loads 2: 17 kW - Warmtepomp loads 3: 17 kW - Warmtepomp loads 4: 34 kW - Warmtepomp kantoor loads 4: 11 kW Nieuw	276 kW
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Bemaling met een debiet van: - 18 m ³ /uur - 432 m ³ /dag - 3.440 m ³ /jaar (77 dagen) Nieuw	3440 m ³

Artikel 2:

TERMIJN

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

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

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

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Vlaamse Milieu Maatschappij

Het advies van de VMM (M), Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu) afgeleverd op 20 mei 2026 onder ref. KAGA/OVA/BG/126530/54283, moet strikt worden nageleefd.

Farys

Het advies van Farys, afgeleverd op 11 juni 2026 onder ref. AD-26-394 – 2de advies, moet strikt worden nageleefd.

MOW

Het advies advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken afgeleverd op 4 mei 2026, moet strikt worden nageleefd.

Brandweer

Het advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 11 mei 2026 onder ref. 035459-051/MN/2026, moet strikt worden nageleefd. Bijzondere aandacht voor:

- *Platte daken: de eindlaagmaterialen van de dakbedekking moeten behoren tot de klasse BROOF(t1)*
- *Groendaken: de groendaken moeten beantwoorden aan de bepalingen van punt 5 van bijlage 7.*
- *Op sommige plaatsen werden de hydranten voorzien aan de binnenkant van de brandweerweg. De brandweer adviseert om deze aan de buitenkant van de brandweerweg te voorzien.*
- *Toegankelijkheid perceel voor hulpdiensten via 2 inritten*
- *Vereist bluswater (zie deel B)*

Astrid Veiligheidscommissie

Het advies van Astrid afgeleverd op 14 april 2026 onder ref. 11722, moet strikt worden nageleefd.

Wegen en Verkeer

Het advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 30 april 2026 onder ref. AV/411/2026/00600, moet strikt worden nageleefd.

Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 2 maart 2026 met referentienummer 35955 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Groen Bomen

- Alle bomen buiten de huidige projectfase 1, meer specifiek de (knot)bomen ten zuidoosten (vanaf zeker maximaal 5 meter) naast aan te leggen wadi worden (voorlopig) behouden.

- De te behouden bomen worden voorafgaand het aanvatten van de werken aangeduid in overleg met de Groendienst van de Stad Gent.
- Het beplantingsplan wordt uitgevoerd zoals ingetekend op de plannen (straatbomen, bomenclumps, talud, uitgebreide groenstrook naast R4). Een beplantingsplan (met soortensortiment) wordt ook nog ter goedkeuring voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Bermen

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

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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.

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 dwarselling 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.

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.).

Privaat binnengebied

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

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

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

Verharding

Waterdoorlatende verharding: De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Verharding met natuurlijke infiltratie: De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de

afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Bijzondere voorwaarden voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Geluid en trillingen - warmtepompen

De buitenunits van de warmtepompinstallaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlare 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.

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-en-trillingen>).

Brandveiligheid

De voorwaarden uit het advies (met referentie 035459-051/MN/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Bemaling

Lozingsituatie

Lozing van het bemalingswater op oppervlaktewater via de aanwezige grachten richting de Ringvaart rond Gent wordt als voorkeursscenario weerhouden. Het bemalingswater dient hierbij, indien nodig, voorafgaandelijk te worden gezuiverd zodat voldaan wordt aan de vergunde lozingsnormen.

Indien de waterkwaliteit dit toelaat en de praktische uitvoerbaarheid is aangetoond, kan het bemalingswater geheel of gedeeltelijk worden geïnfiltreerd binnen het projectgebied.

Lozing op de gemengde riolering in de Koninginnelaan is enkel toegestaan indien lozing op oppervlaktewater redelijkerwijze niet mogelijk is. Hiervoor dient voorafgaandelijk de vereiste toestemming van Aquafin te worden bekomen.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Alle hemelwater moet op eigen terrein worden opgevangen en verwerkt, zodat de waterhuishouding van de omliggende eigendommen niet wordt belast.

Bemonstering en analyse bemalingswater

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende

norm. 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.

Lozingsvoorwaarden

De algemene voorwaarden voor lozing van bemalingswater in oppervlaktewater en de volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- As: 50 µg/l
- Ni: 300 µg/l
- Benzeen: 10 µg/l
- Toluëen: 90 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- MTBE: 100 µg/l
- Minerale olie: 500 µg/l
- Benzo(a)pyreen: 0,05 µg/l
- Benzo(b+k)fluoranteen: 0,03 µg/l
- Benzo(ghi)peryleen+indeno(123,cd)pyreen: 0,002 µg/l
- Fluoranteen: 0,05 µg/l
- Naftaleen: 2 µg/l
- **PFAS individueel: rapportagegrens**

Monitoring

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase.

De te analyseren parameters zijn minstens:

- De stoffen opgenomen in bijlage 3 van de standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek (OVAM, 01/04/2023).

Ter hoogte van elke bemalingsstreng dat deels of volledig of op minder dan 20m van een perceel gelegen is dat aan minstens één van de volgende voorwaarden voldoet:

- * Het perceel behoort tot een risicogrond als vermeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, tenzij er voor de betreffende risicoactiviteit een decretaal bodemonderzoek conform het Vlarebo-besluit van 14 december 2007 is uitgevoerd;
- * Voor het perceel is een decretaal bodemonderzoek conform het Vlarebo-besluit van 14 december 2007 uitgevoerd;
- * Op het perceel heeft zich een schadegeval voorgedaan als vermeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006;
- * Op minstens een deel van het perceel zijn door de overheid voorwaarden of beperkende maatregelen voor het gebruik van grondwater afgekondigd vanwege de vermoedelijke of aangetoonde aanwezigheid van verontreinigende stoffen
- De stoffen waarvoor een bijzondere lozingsnorm is opgenomen in de vergunning
 - * Indeno(1.2.3-cd)pyreen, fluoranteen, benzo(k)fluoranteen, benzo(ghi)peryleen, benzo(a)pyreen, methyltertiairbutylether, minerale olie, benzeen, ethylbenzeen, toluëen, xyleen, naftaleen, arseen, nikkel en individuele PFAS-stoffen.

De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat

hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

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.

Fauna en flora

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

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

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

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

Artikel 4:

Legt volgende lasten op:

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

Artikel 5:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2026010415**) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

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

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

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

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd."

Artikel 6:

KENNISNAME INRICHTINGSPLAN

Neemt kennis van het bij de deze omgevingsaanvraag gevoegde inrichtingsplan met referentie BA_BOSTOEN_I_N_1_inrichtingsplan. Het plan biedt zowel voor de initiatiefnemer als voor de vergunningverlenende overheid een houvast en de nodige garanties voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid bij een gefaseerde ruimtelijke ontwikkeling en het afleveren van deze en latere omgevingsvergunningen.

Artikel 7:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Mobiliteit

- Om fietsverplaatsingen van en naar de site te stimuleren wordt gevraagd in te zetten op deze comfort-verbeteringen: Voorzie verlichting in de fietsenstalling, voorzie laadpunten voor elektrische fietsen & maak de route van/naar de fietsenstalling voor bezoeker kenbaar via signalisatie.
- De autoparkeerplaatsen mogen niet individueel worden verkocht. Er moet een actief parkeerbeheer opgenomen worden, zodat foutief of hinderlijk gebruik aangepakt kan worden. Op die manier wordt de verkeersleefbaarheid op en rond het project bewaakt.
- Aangezien het werk-erf ruimte voorziet voor laden en lossen en de site kan worden afgesloten met een poort, is het belangrijk dat deze ruimte ook na de werkuren beschikbaar blijft voor vrachtwagens. Er moet dus 24/7 een toegangsbeheer georganiseerd worden zodat vrachtwagens niet wachten of parkeren op het openbaar domein.
- Een toekomstige uitbreiding van de fietsparkeercapaciteit moet voldoen aan de inrichtingseisen volgens de parkeernormen. Er wordt geen specifieke afwijking toegestaan t.o.v. het gebruik van extra dubbellaagse stalsystemen. Maximaal 40% van de totale fietsparkeercapaciteit kan dus opgevangen worden in een dubbellaagse fietsenstalling.
- In het kader van deze vergunningsaanvraag wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de aanvrager om effectief werk te maken van een site-vervoersplan, het site-beheersplan en het parkmanagement actief op te nemen.
- Het privaat karakter van de fietsverbinding en de wegenis na de poort wordt best aangeduid.
- Een toegangsbeheer van 24/7 voor vrachtwagens betekent ook dat er moet voldaan worden aan de nodige sanitaire basisvoorzieningen, die ook steeds beschikbaar zijn.
- Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent en het Agentschap Wegen en Verkeer.
- Het scenario van de sensitiviteitstoets wordt, ondanks de theoretische haalbaarheid, onwenselijk geacht wegens de kritische belasting van de rotonde in de avondspits, de risico's op uitwijkverkeer met negatieve effecten op verkeersveiligheid en leefbaarheid, én in het licht van het brownfieldconvenant dat fase 2 koppelt aan een nieuwe ontsluiting.

Plaatsnaamgeving:

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

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

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

Huisnummering

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

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

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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

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

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

Waterlopen

Er wordt een lozingsconstructie op de onbevaarbare waterloop van 3de categorie voorzien. Hiervoor verleent de Stad een machtiging, deze vergunning doet dienst hiervoor. De gedetailleerde uitwerking van de lozingsconstructie maakt onderdeel uit van het technisch dossier (zie ook Last technisch dossier).

Lucht - warmtepompen

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlare 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.

Geluid en trillingen - warmtepompen

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

Bemaling

Webapplicatie DOV

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

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

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen> .”

Peilsturing

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

Hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem 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.

Zettingen

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

Geluid

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

Fauna en flora

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_06620 - OMV_2026010415 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herontwikkelen en exploiteren van een bestaand bedrijventerrein en aanleg nieuwe wegenis - fase 1A - met openbaar onderzoek - Koninginnelaan, 9031 Gent - Vergunning

2026_GR_00560 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2026010415 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herontwikkelen en exploiteren van een bestaand bedrijventerrein en aanleg nieuwe wegenis - fase 1A - met openbaar onderzoek - Koninginnelaan, 9031 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Gunther Biddelo namens Futurn BOST NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Koninginnelaan 25, 26 en 29 kadastraal gekend als afdeling 28 sectie

B nrs. 194T, 196/57 N, 196/57 P, 196/53 D, 197R, 197G, 197D, 197N, 197M en 197P.

Deze aanvraag werd op 06/03/2026 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 01/04/2026 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag omvat het herontwikkelen en exploiteren van een bestaand bedrijventerrein en aanleg nieuwe wegen - fase 1A.

Het project is gesitueerd aan de Koninginnelaan in Drongen, een parallelweg aan de N466 (Deinsesteenweg) die een verbinding maakt tussen de E40 en de R4.

De aanvraag situeert zich binnen de contouren van het Masterplan '*bedrijvensite Bostoensite Koninginnelaan te Drongen*' waarvan het College van burgemeester en schepenen kennis heeft genomen op 17 september 2020. Het masterplan formuleerde de basisvisie voor de verdere ontwikkeling van de site, met oog voor bebouwing en haar invulling, weginfrastructuur, waterbeleid, landschap en ecologie en duurzame energievoorziening. Het schetste daarbij een beeld van het toekomstig functioneren van het bedrijventerrein en gaf het inhoudelijk kader aan voor de toekomstige omgevingsaanvragen.

Het Masterplan uit 2020 werd in de loop van 2025/26 in overleg met Stad Gent verder verfijnd en uitgewerkt tot een stedenbouwkundig Inrichtingsplan 'BOST.'. Dit Inrichtingsplan geeft inzicht in de toekomstige ruimtelijke structuur op langere termijn en hoe het herontwikkelingsproject samenhangt met de omgeving. Het Inrichtingsplan vormt het kader voor de voorliggende en toekomstige omgevingsvergunningen van de verschillende deelprojecten.

Brownfieldconvenant

In 2023 werd het Brownfieldconvenant "*190. Drongen – Site Bostoensite*" afgesloten in kader van de herontwikkeling van de Bostoensite. Het Brownfieldconvenant formuleert enkele uitgangspunten m.b.t. het programma, fasering en ruimtelijke garanties voor Stad Gent en Ivago. Het brownfieldconvenant verwijst hiervoor ook naar Masterplan '*bedrijvensite Bostoensite Koninginnelaan te Drongen*'.

Fase 1A

Het project voor fase 1A voorziet in de sloop van 5.525m² bestaande gebouwen en 12.110 m² bijhorende buitenverharding op de bouwzone van 1A. De rest van de site, incl. 12.153 m² bestaande bedrijfsgebouwen met bestaande bedrijven, blijven tijdens fase 1A onveranderd.

Het nieuwbouwproject van fase 1A bestaat uit twee hoofdgebouwen met een totaal BVO voor de bedrijfsunits van 16.481 m², opgedeeld door een centrale binnenstraat. Er is een architecturale strategie ontwikkeld die toelaat dat meerdere bedrijven gevat worden in een coherent ensemble, dat bovendien gefaseerd kan worden uitgevoerd.

Het project van Fase 1A voorziet ook **in de aanleg van een nieuwe weg**, een openbare toegangsweg die aantakt op de Koninginnelaan met een T-vormig keerpunt op het einde voor vrachtwagens. Deze nieuwe weg zal naast de ontsluiting voor fase 1A ook de nieuwe ontsluiting vormen voor een nieuw stadsdepot en recyclagepark. Op die T sluit met voorliggende aanvraag ook een private bedrijfsverzamelweg aan die deels parallel loopt met de R4 en dan rondom de

nieuwe bedrijfsgebouwen loopt om centraal opnieuw aan te sluiten op de nieuwe openbare ontsluitingsweg.

Ook in functie van de private ontsluitingsinfra van het bedrijventerrein, voorziet project fase 1A in een gescheiden fiets- en voetpad aan de kant van de woningen, gelegen tussen de nieuwe groene talud en de nieuwe bedrijfsgebouwen. Dit fietspad takt verderop aan op de nieuwe bedrijfsverzamelweg, wordt aangelegd op privaat domein en zal een privaat karakter hebben. Voetgangers en fietsers zullen hierdoor op een veilige manier de verschillende bedrijfsunits kunnen bereiken.

Gedurende fase 1A wordt de bestaande ontsluiting van het bedrijventerrein via de Koninginnelaan behouden. De gewijzigde ontsluiting met rechtstreekse aantakking op de N466 kan pas later worden doorgevoerd. De verkeerstechnische oplossing voor die aangepaste ontsluiting – via een rotonde, lichtengeregeld kruispunt of anders – zal pas gekend zijn na oplevering van de nog op te maken streefbeeldstudie in opdracht van AWV.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 april 2026 tot 7 mei 2026.

Resultaat : Er werd 1 bezwaarschrift ingediend

De gemeentelijk omgevingsambtenaar zal de volledige aanvraag adviseren als het advies van de POVC is overgemaakt. Omwille van de agenda van de gemeenteraad en het wegvallen van zittingen in de zomer, wordt wel al gemeenteraadsbeslissing over de nieuwe weg opgemaakt zodat het college binnen de decretaal vastgelegde beslissingstermijn een vergunning kan verlenen. De gemeenteraad spreekt zich uitsluitend uit over de nieuwe openbare weg en niet over het ontwerp van de gebouwen of de private wegenis. De voor deze beslissing noodzakelijke adviezen zijn wel al ontvangen, het is niet noodzakelijk het advies van de POVC te kennen om een beslissing van de gemeenteraad voor te bereiden. Enkel de nieuwe wegenis en de nieuwe rooilijn worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad moet kennis hebben van de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Enkel het bezwaar dat betrekking heeft op de nieuwe weg wordt hier opgenomen.

Bezwaar - ontsluiting via de Koninginnelaan

Als aanpalende bewoners vragen wij graag aan de bevoegde instanties om een rechtstreekse toegang te voorzien vanaf de N466 naar de projectsite, zodat dit verkeer niet langs de Koninginnelaan geleid wordt. Dit omwille van de veiligheid voor fietsers, moeilijke afslagbeweging rond punt richting Koninginnelaan, trillingen bij passage van vrachtverkeer, geluidshinder en mindere luchtkwaliteit.

Bespreking bezwaarschrift

We begrijpen de bezorgdheid maar gedurende fase 1A wordt de bestaande ontsluiting via de Koninginnelaan behouden en de gewijzigde ontsluiting met rechtstreekse aantakking op de N466 wordt pas later doorgevoerd. De verkeerstechnische oplossing voor die aangepaste ontsluiting – via een rotonde, lichtengeregeld kruispunt of anders – zal pas gekend zijn na oplevering van de nog op te maken streefbeeldstudie in opdracht van AWV. Dit is ook zo afgesproken in de Brownfieldconvenant.

Er is nu al een beperkt enkelrichtingsregime met fietspad in de tegenrichting gerealiseerd om de situatie veilig in te richten tijdens Fase 1. Dit is voldoende veilig en kent voldoende capaciteit om

de verschillende verkeersstromen te verwerken, dit voor zowel de exploitatie als de werffase. In het kader van minderhinder kan er steeds gekeken worden om zowel de leefbaarheid als het aantal conflictsituaties tijdens de werffasen te 'temperen' door tijdelijke verkeerssituaties te vergunnen. De uitvoerder kan deze steeds aanvragen bij de Stad, waarna ook een bindend advies van de betrokken wegbeheerder, het Agentschap Wegen en Verkeer, voor deze tijdelijke maatregelen wordt ingewonnen. Dit minderhinderplan kan echter pas opgemaakt worden na het bekomen van de omgevingsvergunning en dient uitgewerkt met faseringen, aantal werfbewegingen en type voertuigen. Dit kan onmogelijk in deze fase gegarandeerd of opgelegd worden.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

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

Er geen bezwaar tegen de aanleg van deze nieuwe weg als nieuwe ontsluiting van de ontwikkeling van deze bedrijvensite. Deze nieuwe weg zal naast de ontsluiting voor fase 1A ook de nieuwe ontsluiting vormen voor een later op te richten stadsdepot en recyclagepark. De weg is voldoende breed voor economisch verkeer. Het einde van de weg is voorzien van een veilig en voldoende ruim T-keerpunt voor vrachtwagens. Landschappelijk wordt deze weg aangelegd met een dubbele bomenrij en een beplante infiltratiezone.

Er wordt voor de veiligheid van fietsers een afzonderlijke fietsontsluiting binnen het bedrijventerrein voorzien. Op termijn is ook de mogelijkheid voorzien dat er een doorsteek kan komen naar het fietspad langs de R4. Dat wordt het voorwerp van een afzonderlijke vergunningsaanvraag.

Op het rooilijnplan staat verkeerdelijk dat de rooilijn ter hoogte van de R4 wordt opgeheven (punt 55-56), dit is een gewestelijke rooilijn dus die blijft gewoon bestaan.

De voorgestelde weg is dan ook ruimtelijk inpasbaar in functie van de herontwikkeling van deze KMO zone. Deze nieuwe weg werd ook besproken op het IKZ overleg. Enkel deze centrale nieuwe weg wordt in het openbaar domein van de Stad opgenomen, de interne bedrijfsverzamelweg blijft privaat en deel van de bedrijvensite zelf.

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

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026010415 15218 M01 260212 ontwerp rooilijnenplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2026010415 advies AWV_AV-411-2026-00600_20260430.pdf
- OMV_2026010415 advies FARYS koninginnelaan 25 (bostoensite) Gent-Drongen.pdf
- OMV_2026010415 advies Fluvius 5000126435.pdf
- OMV_2026010415 advies Fluxys TPW-OL-2026424864.pdf
- OMV_2026040415 Grondplan nieuwe toegangsweg - Typedoorsnede.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

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

Artikel 1:

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

Enkel de aanduiding als af te schaffen van deel 55-56 is als onbestaande te beschouwen gezien dit een gewestelijke rooilijn betreft.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Koninginnelaan 25, 26 en 29 en kadastraal gekend als afdeling 28 sectie B nrs. 194T, 196/57 N, 196/57 P, 196/53 D, 197R, 197G, 197D, 197N, 197M en 197P, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 mei 2026 met kenmerk).

Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 30 april 2026, met kenmerk AV/411/2026/00600) moeten strikt nageleefd worden.

Fluxys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 10 april 2026, met kenmerk TPW-OL-2026424864) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius NV (advies van 13 april 2026, met kenmerk 5000126435) moeten strikt nageleefd worden.

Farys

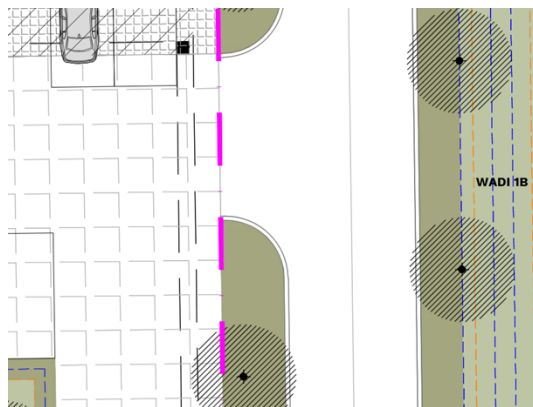
De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys, die enkel betrekking hebben op de nieuwe openbare weg (advies van 19 mei 2026, met kenmerk AD-26-394) moeten strikt nageleefd worden.

Bochten van de nieuwe rijweg

Op plan "BA_BOSTOEN_P_N_ontwerpplan toegangsweg" staat de rijweg aangesloten op de perceelsgrens, de bochten van de nieuwe rijweg dienen aan te sluiten op de rand van de asfalt (zoals wel op de andere plannen opgenomen).

Oprit

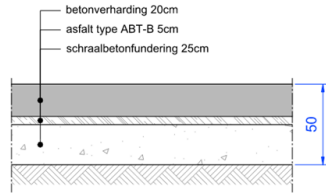
Er zal slechts één oprit met een breedte van **maximum 12 meter op het openbaar domein** worden toegestaan. **Deze is vorm te geven als een oprit en niet als een straatmond.** De boordsteen dient door te lopen en de zijkanten van de oprit worden hier loodrecht op te voorzien. Deze zal uitgevoerd worden in printbeton (zie ook afbeelding verder) en heeft een breedte van maximaal 12m.



Het profiel op plan

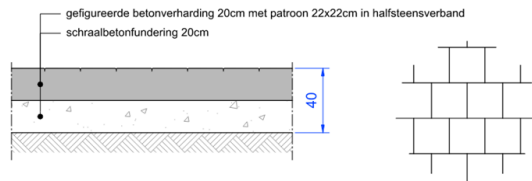
BA_BOSTOEN_P_N_ontwerpplan toegangsweg: voor de toplaag van de openbare rijweg is niet gewapend geveegd beton te voorzien, de boordstenen zijn van het type IA ipv IB.

Zwaar belaste wegen



Printbeton

(zwaar belaste opritten en doorlopende voetpaden)



Sleuf nutsvoorzieningen

De sleuf met de nutsleidingen is tegen de rooilijn te voorzien zodat de bomen dichterbij de rijweg kunnen staan en verder weg van de gebouwen en op die manier maximale groeikansen krijgen.

Boordsteen

Er dient een boordsteen voorzien te worden voor de opsluiting van deze private verharding.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

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

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand

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

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

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

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

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

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

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

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches

- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

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

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

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

LAST 3 – Kosteloze grondafstand

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

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

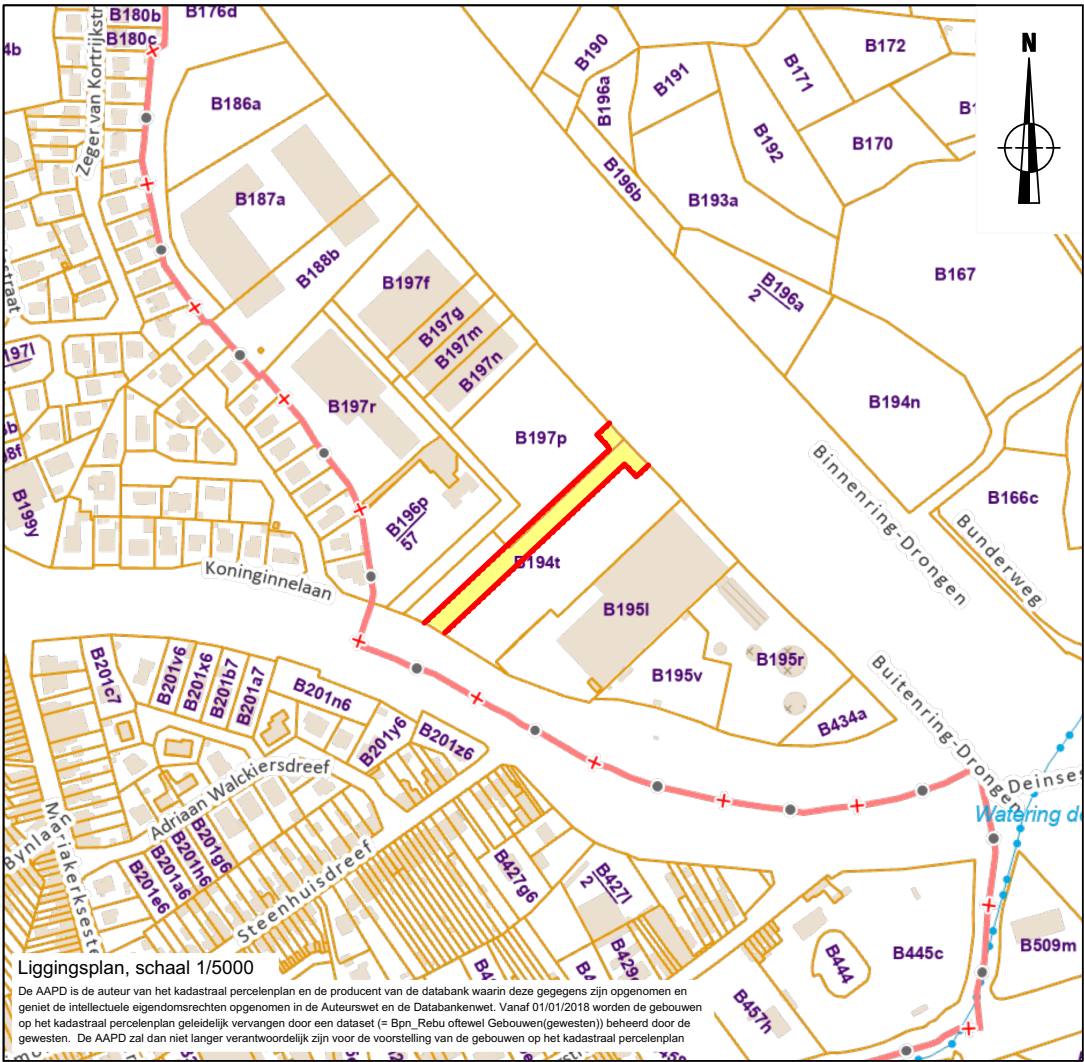
Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

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

 Elektronisch ondertekend op
24/06/2026 16:32:12 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
24/06/2026 13:46:31 (GMT+02:00) door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2026_GR_00560 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2026010415 R -
aanvraag omgevingsvergunning voor het herontwikkelen en exploiteren van een bestaand
bedrijventerrein en aanleg nieuwe wegenis - fase 1A - met openbaar onderzoek -
Koninginnelaan, 9031 Gent



Stad GENT

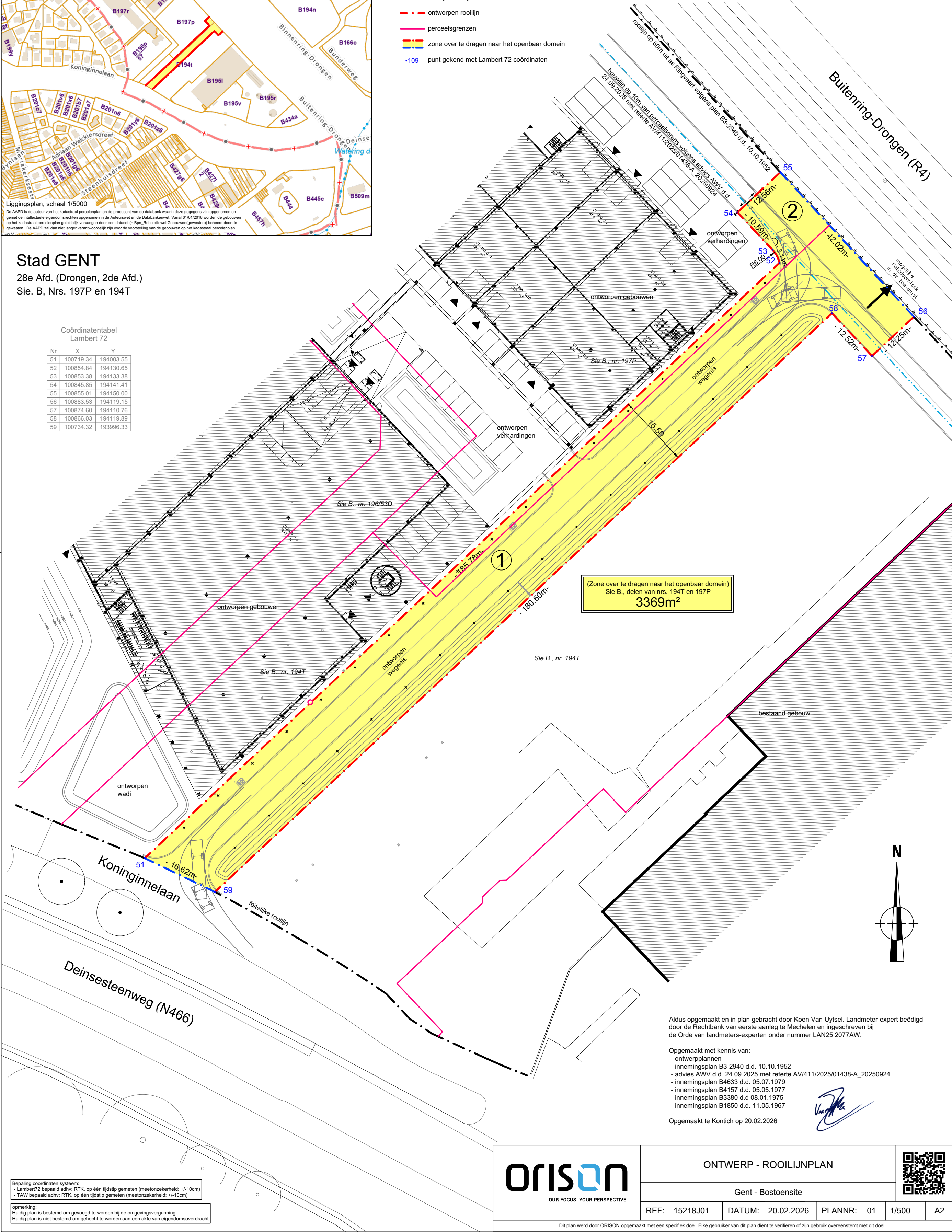
28e Afd. (Drongen, 2de Afd.)
Sie. B, Nrs. 197P en 194T

Coördinatentabel Lambert 72		
Nr	X	Y
51	100719.34	194003.55
52	100854.84	194130.65
53	100853.38	194133.38
54	100845.85	194141.41
55	100855.01	194150.00
56	100883.53	194119.15
57	100874.60	194110.76
58	100866.03	194119.89
59	100734.32	193996.33

Eigenaargegevens										
nr.	kadastrnr.			gegevens eigenaars				aard	kadastrale oppervlakte (m ²)	zone over te dragen naar het openbaar domein (m ²)
	Gemeente	Afd.	sectie	Perceelnr.	Naam	straat	Gemeente	RECHT		
1	Gent	28	B	194T	Bostoensite	Pauline Van Pottelsbergheaan 22	9051 Gent	VE 1/1	parkeerplaats	13 319
2	Gent	28	B	197P	Bostoensite	Pauline Van Pottelsbergheaan 22	9051 Gent	VE 1/1	nijverheidgrond	6 097

Legende

- af te schaffen rooilijn
- feitelijke rooilijn - te behouden
- ontworpen rooilijn
- perceelsgrenzen
- zone over te dragen naar het openbaar domein
- punt gekend met Lambert 72 coördinaten



Aldus opgemaakt en in plan gebracht door Koen Van Uytzel. Landmeter-expert beëdigd door de Rechtbank van eerste aanleg te Mechelen en ingeschreven bij de Orde van landmeters-experten onder nummer LAN25 2077AW.

Opgemaakt met kennis van:
- ontwerpplannen
- innemingsplan B3-2940 d.d. 10.10.1952
- advies AWV d.d. 24.09.2025 met referentie AV/411/2025/01438-A_20250924
- innemingsplan B4633 d.d. 05.07.1979
- innemingsplan B4157 d.d. 05.05.1977
- innemingsplan B3380 d.d. 08.01.1975
- innemingsplan B1850 d.d. 11.05.1967

Opgemaakt te Kontich op 20.02.2026

ORISON
OUR FOCUS. YOUR PERSPECTIVE.

ONTWERP - ROOIJNPLAN

Gent - Bostoensite

REF: 15218J01 DATUM: 20.02.2026 PLANNR: 01 1/500 A2



Dit plan werd door ORISON opgemaakt met een specifiek doel. Elke gebruiker van dit plan dient te verifiëren of zijn gebruik overeenstemt met dit doel.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026010415

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_BOSTOEN_P_N_ontwerpplan toegangsweg openbaar.pdf	yQzEvGBIWozbyl8Ftx+Fyg==
BA_BOSTOEN_P_N_1_niv0 A.pdf	pATDk+j8JFE3mcK4m0zzTg==
BA_BOSTOENSITE_GP_N_GRONDPLAN AANGESLOTEN VERHARDING_PIV3.pdf	kLc6ugC5rtiLcStlWrJBzQ==
BA_BOSTOEN_P_N_1_niv0 B.pdf	J/ic5O5Ka5Jg8QayKctGeA==
BA_BOSTOEN_P_N_4_dakenplan D.pdf	utWYib74/nNP/QsKjl0SIA==
BA_BOSTOEN_P_N_2_niv1.pdf	v6W227GAWQDuzEDiMH2vug==
BA_BOSTOENSITE_GP_N_GRONDPLAN AANGESLOTEN IE_PIV3.pdf	n2XukB2cMyGPRBvZUhy4kw==
BA_BOSTOEN_P_N_4_dakenplan A.pdf	eiFt9IZv+v4Y9NjP5XnMUA==
BA_BOSTOEN_P_N_3_niv2 D.pdf	u4HWv/P3dxOQVaUt0PwssA==
BA_BOSTOEN_P_N_2_niv1 D.pdf	W1/e6hLwgG1keNLwfwvQSw==
BA_BOSTOEN_P_N_5_funderingsplan A.pdf	R3ecEWSHcsqB3mnfnfjbng==
BA_BOSTOENSITE_P_N_INRICHTINGSPLAN NIEUWE TOESTAND_PIV3.pdf	LTG7V0bjkQBJxY/pcMepAA==
BA_BOSTOEN_P_N_1_niv0.pdf	YCwT4CkoUgl83EQxq8arbQ==
BA_BOSTOEN_P_N_1_niv0 D.pdf	u2hmnE93XdZ5UX9bXlHPJA==
BA_BOSTOEN_P_N_4_dakenplan B.pdf	i63TvH4lsQG9VzddVZGzpQ==
BA_BOSTOEN_P_N_3_niv2 B.pdf	2Tb1rJOqNr1BDZUfkQHWrw==
BA_BOSTOEN_P_N_5_funderingsplan C.pdf	M/VOJ/rLLfy15BqPhohIXQ==
BA_BOSTOENSITE_GP_N_GRONDPLAN NIEUWE TOESTAND_PIV3.pdf	S80hAgM4D0QvdOGELU7zIA==
BA_BOSTOEN_P_N_1_niv0 C.pdf	+Yo7/r5eP85NTHtTgfuFgSg==
BA_BOSTOEN_P_N_4_dakenplan.pdf	ulhQZCE7PBsanod4cmbYwg==
BA_BOSTOEN_P_N_3_niv2 C.pdf	Q7C1V2+hrdOiNlbt5RjC3g==

BA_BOSTOEN_P_N_2_niv1 C.pdf	rtR/idxFq90goWZUN+bVPw==
BA_BOSTOEN_P_N_5_funderingsplan D.pdf	nEgD5BYMAIspM++AOIWryw==
BA_BOSTOENSITE_GP_N_GRONDPLAN NIEUWE TOESTAND NUTS_PIV3.pdf	qQnC2mR12+rZQQwvx5+FgQ==
BA_BOSTOEN_P_N_4_dakenplan C.pdf	XuYilWIGjZTPmPEpPOENsA==
BA_BOSTOEN_P_N_3_niv2.pdf	R91CDw7ny/vIKxQ0JUDkLg==
BA_BOSTOEN_P_N_2_niv1 B.pdf	O/oPkuLtiIT56PrJaYzQbg==
BA_BOSTOEN_P_N_5_funderingsplan B.pdf	buZBzyAgBlxLEsYkiclUxw==
BA_BOSTOEN_P_N_3_niv2 A.pdf	ZfpYAmnctq4dOk2TQae6OA==
BA_BOSTOEN_P_N_2_niv1 A.pdf	3gk6nlmG2gjFY5VYJpfG8Q==
BA_BOSTOEN_P_N_5_funderingsplan.pdf	3rwioG7ltseyBWZKs4kpmw==
BA_BOSTOEN_L_N_1_legende.pdf	Oualu9tWYkg6ApSBpS92TA==
BA_BOSTOEN_L_B_1_legende Inplantig bestaand.pdf	LjsKxTGQQCVtnDrspqiwNQ==
BA_BOSTOEN_L_N_1_legende Inplantig nieuw.pdf	nE/etbJydaqCn+UtRflxuMQ==
BA_BOSTOEN_L_B_1_legende Inplantig sloop.pdf	rm0V/1SuHYCvcjW5iUutOQ==
BA_BOSTOEN_L_N_1_legende inrichtingsplan.pdf	nMeTOH5pKec9Zn+Kdao8RQ==
BA_BOSTOEN_G_N_8_gevel zuidwest werkerf B.pdf	pzDzD/SdvgNf4QwL8DaEQg==
BA_BOSTOEN_G_N_7_gevel noordoost werkerf B.pdf	oaWEPwqgYZ50+WM+gd4qqQ==
BA_BOSTOEN_G_N_7_gevel noordoost werkerf A.pdf	SedTQhCHhHpAqMWEo2v/+Q==
BA_BOSTOEN_G_N_5_gevel noordoost werkerf A.pdf	4YIFgJ/kk5qLeU2tSetW0w==
BA_BOSTOEN_G_N_2_gevel noordwest A.pdf	ZWhUKMg/F0hNV0Eu9X8hrQ==
BA_BOSTOEN_G_N_8_gevel zuidwest werkerf.pdf	h1DED4WR3hA/nYkPJofWlg==
BA_BOSTOEN_G_N_6_gevel zuidwest werkerf.pdf	Auc6NOKIFIPk0JJToeOPkQ==
BA_BOSTOEN_G_N_4_gevel zuidoost.pdf	kHSXYiTuwihj0rP4PRFY9Q==
BA_BOSTOEN_G_N_3_gevel zuidwest.pdf	hXTP56jRtTu117x6z9rz1w==

BA_BOSTOEN_G_N_1_gevel noordoost B.pdf	I5OgqS5HVfpBvek4/kRnGA==
BA_BOSTOEN_G_N_6_gevel zuidwest werkerf B.pdf	d9Dn6Z5n7hUF0/tKRqzXRA==
BA_BOSTOEN_G_N_5_gevel noordoost werkerf B.pdf	2/U/8SJEGgUMDhoY7sagFw==
BA_BOSTOEN_G_N_3_gevel zuidwest B.pdf	LgwnioSWmX3ql/cJMIkaXQ==
BA_BOSTOEN_G_N_1_gevel noordoost.pdf	qrshYoMb5HTZ5gU1tHdgxw==
BA_BOSTOEN_G_N_8_gevel zuidwest werkerf A.pdf	GH+rOd9Y2XltpKlct3xR9w==
BA_BOSTOEN_G_N_5_gevel noordoost werkerf.pdf	eIR2MrDmgD+Gkw+X224lhW==
BA_BOSTOEN_G_N_4_gevel zuidoost A.pdf	5wCUafmu5xBj8XqK1Ztm2w==
BA_BOSTOEN_G_N_3_gevel zuidwest A.pdf	XB4NpjI4/Ag0V2Eb2CjgBA==
BA_BOSTOEN_G_N_1_gevel noordoost A.pdf	KpLI8r3AQ4NFIjdIKNG3rg==
BA_BOSTOEN_G_N_7_gevel noordoost werkerf.pdf	nh2JhIL1XtrnPrkYD0dbDw==
BA_BOSTOEN_G_N_6_gevel zuidwest werkerf A.pdf	7Kd3Kq9J5XmQ6ZUCdH9fAA==
BA_BOSTOEN_G_N_4_gevel zuidoost B.pdf	A5+6pMy3oDAFd17suq/3UA==
BA_BOSTOEN_G_N_2_gevel noordwest.pdf	WgKhAAv/8nyv0rAS1Dfk0w==
BA_BOSTOEN_G_N_2_gevel noordwest B.pdf	nsykRiu3qk+REh7phbGawQ==
BA_BOSTOEN_I_N_1_inplanting nieuw.pdf	W+GtYAgKCgtndrD77hGG0A==
BA_BOSTOEN_I_N_1_inrichtingsplan.pdf	/DH/s4O7/Rx+RvjulHB2lg==
BA_BOSTOEN_I_N_1_rooilijnplan.pdf	THLkLKEZUML0/YGZWEf/fA==
BA_BOSTOEN_I_B_1_inplanting bestaand.pdf	ZpD50uBvUZjHV9mxzZEuPg==
BA_BOSTOEN_I_B_1_inplanting sloop.pdf	clox0SKJbg0FcW5QGI07Vg==
BA_BOSTOEN_S_N_4_snededD A.pdf	WoPchf1lcBbSAkT+0xPaKw==
BA_BOSTOEN_S_N_4_snededD B.pdf	1uHLjuRqB3+x7BcnQT98wg==
BA_BOSTOEN_S_N_2_snededBB A.pdf	rCmUgoeuFSdprPDESFToWA==
BA_BOSTOEN_S_N_3_snededCC.pdf	Chc3/a+quxA77RYYq6vlyg==
BA_BOSTOEN_S_N_1_snededAA A.pdf	9QZswNOOa7owD3PzmGM1zg==

BA_BOSTOEN_S_N_3_snedesCC B.pdf	KANFAWeBxt+aana3hUOQLA==
BA_BOSTOEN_S_N_2_snedesBB B.pdf	qbVa5C7eXp7V71CzPKjH7A==
BA_BOSTOEN_S_N_4_snedesDD.pdf	+tn2LskysHvmCyyZtSzJRw==
BA_BOSTOEN_S_N_3_snedesCC A.pdf	S/A8KKor8ziDnLI4zNRluw==
BA_BOSTOEN_S_N_1_snedesAA B.pdf	TOT005xFABCG0oz5GpX4PQ==
BA_BOSTOEN_S_N_2_snedesBB.pdf	vYc2USgrgBoLFcdMSYftCw==
BA_BOSTOEN_S_N_1_snedesAA.pdf	SRltXL+TsA5cb7aQwm1wVQ==
BA_BOSTOEN_T_B_1_terreinprofiel A-A'.pdf	jPvunj/eQKml7o9czMpCOQ==
BA_BOSTOEN_T_B_1_terreinprofiel A-A'_sloop.pdf	DYLgkUUeLo4PKKaVWi6gFQ==
BA_BOSTOEN_T_B_2_terreinprofiel B-B'.pdf	/MoMFcfxOyB2Kc55PbWMDg==
BA_BOSTOEN_T_B_2_terreinprofiel B-B'_sloop.pdf	m/VqZuNltgksnk+uAW0WvA==
BA_BOSTOEN_T_N_2_terreinprofiel D-D'.pdf	91svdn5o0lV65LRfO+HvBg==
BA_BOSTOEN_T_N_1_terreinprofiel C-C.pdf	mlOrF3Jf5dv2j3wHrg7WYA==
BA_BOSTOENSITE_D_N_3_DETAIL AANSLUITING WATERLOOP_PIV2.pdf	W6+Qolr6CoC7A3cVAO8tug==
BA_BOSTOENSITE_D_N_1_DETAIL SCHOT_PIV2.pdf	kCQO9WtrDwpS8o4AsVJBSA==
BA_BOSTOENSITE_D_N_2_DETAIL OVERSTORT_PIV2.pdf	NWsc6mWLFcs4jUDRCYLiCw==
BA_BOSTOENSITE_D_N_4_DETAIL PUTTEN_PIV2.pdf	QYBbXKqwW5q7rDgiBNxFOg==
BA_BOSTOEN_D_N_1_typeprofielen wadi's privaat.pdf	xtBn+nEXBbobxGZQuYGnJQ==
BA_BOSTOENSITE_D_N_5_SNEDES OPENBAAR BEKKEN_PIV2.pdf	RGLo6+KD0LraFarHLv/9Gw==
BA_BOSTOENSITE_LP_N LENGTEPROFIEL WADI 1A + 1B_PIV2.pdf	sQtMAZPJfkYMc3vyk99/fQ==