

Deputatie

Besluit

Zitting van 27 augustus 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025021307

59 2026_DEP_05364 OVberoep 2025021307 - Gent - Derden (Kahya; Algoed e.a.) tegen Albat en Partners nv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 27 augustus 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Albat en Partners nv, Kortrijksesteenweg 1114 bus 201 te Gent, heeft per beveiligde zending van 10 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025021307.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te 9040 Gent, Johannes Hartmannlaan 50, 52, kadastraal gekend 19° afdeling, sectie C, nr's. 583R3, 583K en 1240A.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van meergezinswoning met 19 woonunits met ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen, exploitatie van 19 warmtepompen, aanleggen van woonerf/fietspad op openbaar domein na sloop bestaande bebouwing, rooien van bomen.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
planaanduiding B1	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	
planaanduiding B2	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	
planaanduiding N1	Bouwen of herbouwen	Wonen
planaanduiding R	Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos	
planaanduiding N2	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd)
planaanduiding W	Verbouwen / Wijzigen infrastructuur	Infrastructuur

		Wegen (autoweg, voetweg, fietspad)
--	--	------------------------------------

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Albat en Partners nv
- adres IIOA: Johannes Hartmannlaan 50
- terrein IIOA kadastraal gekend als: Gent 19 Afd/Sint-Amandsberg 2 Afd, sectie C, perceel 583/00K000.
- inrichtingsnummer 20250606-0030
- nieuwe klasse 3 rubriek:
 - 16.3.2°a) (3)

19 geothermische warmtepompen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 3 kW elk.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 8 januari 2026 de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van maandag 9 februari 2026 beroep ingesteld door volgende derden:

- Mr. Stijn Vandamme, mr. Jonathan Joris, advocaten te Gent, namens volgende derden: de heer Alper Kahya, Johannes Hartmannlaan 50-52 te Gent.
- de heer Jan Algoed, Kriekerijstraat 39 te Gent en andere buurtbewoners.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op woensdag 4 maart 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 17 juli 2026;

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 28 juli 2026, in aanwezigheid van de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Derden: de heer Jan Algoed, de heer Stefan Vanhille, mevrouw Leontine Verstraete, mevrouw Bernadette Van Malderen

Namens derden: mr. Jonathan Joris, stagair Elien Boelens

Namens de aanvrager: mr. Jorn Hoevenagel

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Gelet op de termijnverlenging(en), ten gevolge van

- het bijkomend openbaar onderzoek en adviesronde

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied.

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

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), nl. art. 0: afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent, maar niet in een deelgebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

- Een deel van het perceel ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017).

De zone is gelegen in stedelijk woongebied.

- Een deel van het project is gelegen in het bijzonder plan van aanleg 'Sint-Baafskouter', goedgekeurd op 21 september 1992.

De zone is bestemd deels als zone voor 'wegenis' (noordelijk deel) en als zone voor koeren en tuinen en zone voor buffergroen (zuidelijk deel).

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

- Het algemeen bouwreglement, 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.
- De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van de gewestelijke publiciteitsverordening.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos. Het terrein is gelegen naast parkgebied.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Vlaamse Milieumaatschappij

Deze instantie liet op 4 september 2025 weten geen advies uit te brengen.

1.3.2 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 24 september 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Vlaamse Vervoermaatschappij – De Lijn

Deze instantie bracht op 6 januari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.4 Intergemeentelijke Vereniging voor Afvalbeheer in Gent en Omstreken

Deze instantie bracht binnen de adviestermin geen advies uit.

1.3.5 Nutsmaatschappijen

- Wyre bracht op 4 september 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit;
- Fluvius bracht op 10 september 2025 een voorwaardelijk gedeeltelijk gunstig advies uit;
- Proximus bracht op 12 september 2025 een voorwaardelijk gedeeltelijk gunstig advies uit;
- Farys bracht op 30 september 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag wordt door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat:

"...

Omgeving & Perceel

Het perceel uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Johannes Hartmannlaan in het noorden en Duivestaartstraat in het oosten in de wijk 'Sint-Amandsberg'. De omgeving bestaat voornamelijk uit open en halfopen residentiële bebouwing, opgebouwd uit 1 en 2 bouwlagen met een hellend dak.

Het perceel is braakliggend, heeft een totale oppervlakte van ca. 5.600m² met een breedte van 53,14m aan de voorzijde, 66,7m aan de achterzijde en met een diepte van 100m op de linker perceelsgrens en 89,75m op de rechter perceelsgrens.

Er wordt op het plan een bouwzone van 1.500m² afgebakend, met een breedte tussen 46,25m en 49,2m en een diepte van 32,4m. Deze is voorzien op 9,75m van de voorste perceelsgrens en 10m van de rechter perceelsgrens. Ter hoogte van de Duivestaartstraat wordt een strook van 708m² van het perceel overgedragen naar het openbaar domein. Dit wordt verder beschreven onder 'Openbaar Domein'

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 19 woonunits met een ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen, de exploitatie van 19 warmtepompen en het aanleggen van een woonerf/fietspad op openbaar domein na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen.

PRIVAAT

Sloop

Er zijn op het perceel 2 kleine serreconstructies van 10,7m² en 17,8m² aanwezig binnen de bouwzone. De serres worden gesloopt.

Rooien van bomen

In functie van de bouwwerken worden 16 bomen gerooid:

- 5 bomen in functie van het toegankelijk maken van het perceel (oprit)*
- 3 bomen in functie van het verplaatsen van het fietspad*
- 8 bomen in functie van het realiseren van de nieuwbouw*

De te rooien bomen worden in huidige aanvraag gecompenseerd op eigen terrein in de gemeenschappelijke tuinzone.

Morfologie & Materialisatie

Er wordt op het perceel een vrijstaand gebouw voorzien. Dit gebouw bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen met een onder 50 graden teruggetrokken 4de bouwlaag met plat dak. Het bestaande maaiveld is 45cm onder de nulpas van het gebouw gelegen en het nieuwe maaiveld op 30cm onder de nulpas, beide gemeten op de rooilijn langsheen de Johannes Hartmannlaan. Alle hoogtes worden gemeten vanaf het nieuwe maaiveldniveau op de rooilijn.

De kroonlijsthoogte bedraagt +9,95m en de totale hoogte +13,2m. De bouwdiepte bedraagt 23,2m met een breedte van 36m. Op de gelijkvloerse verdieping wordt aan de voorgevel, op de linkerhoek een uitsparing voorzien van 16,6m breed en 5,8m diep in functie van de toegang tot het gebouw en de parkeerlift. De bovenliggende verdiepingen zijn voorzien als overkraging boven deze uitsparing. De 4de teruggetrokken bouwlaag heeft een breedte van 30,6m en diepte van 16,5m. De vormgeving van de voor- en achtergevel bestaat uit 3 traveeën met een driehoekige structuur. Aan de achterzijde van het gebouw, grenzend aan de tuinzone worden er terrassen voorzien. Per travée worden er telkens 2 terrassen voorzien met een breedte van 6m en een diepte tussen 1,2m en 4,4m. Het gebouw wordt vormgegeven met een driehoekige structuur aan de voor- en achtergevel afgewerkt met pleisterwerk in een grijze betonlook en het hoofdvolume wordt voorzien van een gevelsteen in een groengrijze kleur met schrijnwerk in bruingrijze aluminium.

Programma

Het beoogde programma betreft een meergezinswoning met 19 entiteiten. Het gebouw wordt als volgt ingedeeld:

Kelder

Het gebouw wordt integraal onderkelderd in functie van een parkeergarage met 19 autostaanplaatsen waarvan 2 voor mindervaliden. Er worden in de kelder 5 fietsstalplaatsen voorzien. Verder is de kelder voorzien van privatieve bergingen en technische berging. De kelder is toegankelijk via een autolift met bijhorende trappenhal alsook vanuit 1 gemeenschappelijke trappenkern links en 3 liften.

Gelijkvloerse verdieping

Het gelijkvloers is voorzien van de gemeenschappelijke inkom links in het gebouw. Deze biedt toegang tot 3 afzonderlijke trappenhallen en liften naar zowel de kelder als bovenliggende verdiepingen. Er zijn op deze verdieping 3 appartementen aanwezig:

- 2-slaapkamerappartement van 85,7m² NVO en een terras van 12,1m²
- 2-slaapkamerappartement van 93,9m² NVO en een terras van 20,7m²
- 2-slaapkamerappartement van 77,3m² NVO en een terras van 21,5m²

Op de rechterhoek van het gebouw is de gemeenschappelijke fietsenstalling aanwezig, verdeeld over 2 ruimtes van 24 fietsstalplaatsen (18 hoog-laag en 6 hangfietsen) en 33 fietsstalplaatsen (10 hoog-laag, 16 dubbel-hoog en 7 buitenmaats). Links van de gemeenschappelijke inkom worden er 4 fietsstalplaatsen voor bezoekers voorzien en rechts een gemeenschappelijke afvalberging.

Eerste & tweede verdieping

Zowel de eerste als tweede verdieping kennen dezelfde planopbouw. Per gemeenschappelijke circulatiekoker zijn er per verdieping 2 entiteiten bereikbaar. Er zijn per verdieping 6 entiteiten aanwezig (12 in totaal), bestaande uit volgende per verdieping:

- 3-slaapkamerappartement van 93,8m² NVO en een terras van 11,2m²
- 2-slaapkamerappartement van 78,6m² NVO en een terras van 10,9m²
- 2-slaapkamerappartement van 85,9m² NVO en een terras van 10,9m²
- 2-slaapkamerappartement van 85,7m² NVO en een terras van 10,9m²
- 2-slaapkamerappartement van 78,5m² NVO en een terras van 10,9m²
- 3-slaapkamerappartement van 93,85m² NVO en een terras van 11,2m²

Derde verdieping

De derde verdieping betreft de onder 50 graden teruggetrokken bouwlaag en is voorzien van 4 entiteiten:

- 3-slaapkamerappartement van 111,85m² NVO en een terras van 43,4m²
- 1-slaapkamerappartement van 67,7m² NVO en een terras van 16m²
- 1-slaapkamerappartement van 67,5m² NVO en een terras van 16m²
- 3-slaapkamerappartement van 112m² NVO en een terras van 43,5m²

Het uiteindelijke programma bestaat uit 19 entiteiten:

- 2x 1-slaapkamerappartement (10,5%)
- 11x 2-slaapkamerappartement (58%)
- 6x 3-slaapkamerappartement (31,5%)

De gemiddelde vloeroppervlakte bedraagt 86,77m² Netto Vloeroppervlakte (NVO).

Riolering

Er wordt een integraal nieuw en gescheiden afvoerstelsel voorzien. Deze is voorzien van een septische put van 15.000 liter, gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 55.000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening (24m² / 7.000 liter).

Mobiliteit

Het perceel uit de aanvraag is gelegen binnen de groene zone volgens de parkeerrichtlijnen. Het gaat om een louter residentieel programma met 19 entiteiten. De aanvraag voorziet 19 autostaanplaatsen en 62 fietsparkeerplaatsen met bijkomend 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Omgevingsaanleg

De zone binnen de aangeduide bouwzone tussen de voorste perceelsgrens en het gebouw wordt voorzien van bijkomende verharding in functie van circulatieruimte voor fiets- en autoverkeer alsook opstelplaats voor de brandweer. Deze bestaat uit volgende:

- 116m² in kasseien voor de in- en uitrit naar de ondergrondse parkeergarage
- 226m² in siergrind en grasdallen in functie van de brandweg en hierbij horende draaizones alsook als toegang tot de fietsenstalling
- 17,7m² in siergrind voor de fietsstalplaatsen voor de bezoekers Het overige deel van het perceel dat niet aangeduid wordt als bouwzone, wordt voorzien als gemeenschappelijke tuinzone met een gemeenschappelijk bijgebouw. Hier wordt er vanuit de gemeenschappelijk inkom, die ook toegang biedt tot de achtergevel en de tuinzone, een siergrindpad van 102m² voorzien als toegang tot het gemeenschappelijke bijgebouw. Dit gebouw is een cirkelvormig gebouw van 40m². Dit gebouw heeft een diameter van 7,1m en een totale hoogte van 2,75m en een schouwelement als hoogteaccent tot een hoogte van 4,2m (gemeten vanaf de nulpas). Het bijgebouw is op 23,55m van de linker perceelsgrens en 12,58m van de achterste perceelsgrens voorzien. Naast het bijgebouw wordt er een cirkelvormig terras van 20,8m voorzien uit uitgewassen beton.

Tussen het hoofd- en bijgebouw wordt de bovengrondse infiltratievoorziening voorzien.
OPENBAAR DOMEIN

In bestaande toestand is er geen (vlotte) toegang tot het perceel voor zowel voet-, fiets- of autoverkeer. Er is vanaf de Johannes Hartmannlaan een wandel- en fietspad (Duivestaartstraat) uit grind aanwezig met een breedte tussen 1m en 1,3m, dat toegang biedt tot het Rozenbroekenpark alsook de achterliggende Kriekerijstraat. Het publiek toegankelijk pad is deels gelegen op het privaat perceel van de aanvraag.

Het ontwerp voorziet zowel een aanpassing van de Johannes Hartmannlaan ter hoogte van de ontsluiting van dit private perceel, als het plaatselijk verleggen van het fiets- en wandelpad dat toegang geeft naar het Rozenbroekenpark. Het deel openbaar domein dat zal dienen als toegang tot de site wordt heraangelegd als woonerf op kosten van de bouwheer. Hierbij wordt de breedte van de verharding van het woonerf beperkt tot 4m waarbij het aanwezig voet- en fietspad alsook autoverkeer geïntegreerd wordt binnen deze verharding. Het na heraanleg onverharde gedeelte wordt aangelegd als groenzone met een bovengrondse infiltratievoorziening in functie van de afwatering van de verharde zone.

Daarnaast wordt ook een nieuw stuk openbaar domein voorzien. Er wordt een deel van het private domein overgedragen naar het openbaar domein van de Stad zodat het wandel- en fietspad volledig op openbaar domein komt te liggen. Op de kop wordt het fietspad opgeschoven richting park, het heeft een breedte van 2,03m en sluit verderop aan op het bestaande fietspad. In functie van die verplaatsing en een groene inkleding ervan, wordt ook de bestaande houtkant aan de linkerkant van het perceel overgedragen als openbare groenzone. Het gaat in totaal om een strook aan de linkerkant van het perceel met een oppervlakte van 708m². Deze zone wordt voorzien als groene buffer tussen het project en het wandel- en fietspad. "

..."

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 Omschrijving iioa

De aanvraag betreft het voorzien van 19 geothermische warmtepompen voor de verwarming van 19 woonentiteiten.

1.6 Openbaar onderzoek PIV 3

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 september 2025 tot en met 10 oktober 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 12 bezwaarschriften en 1 petitie lijst (ondertekend door 44 personen) ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

..."

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PRIVAAT

Sloop

De sloop van de bestaande serreconstructies ten behoeve van de nieuwbouw meergezinswoning kan positief bevonden worden.

Rooien van bomen

Het rooien van de bomen kan aanvaard worden. Er worden naar aanleiding van het aantal te rooien bomen een veelvoud aan nieuwe bomen voorzien wat positief is.

Morfologie & Programma

De aanvraag gaat uit van het nieuwbouwen van een meergezinswoning met 19 entiteiten. Zowel de typologie van meergezinswoning alsook het beoogde volume zijn eerder atypisch voor in deze omgeving, bestaande uit halfopen en alleenstaande eengezinswoning met 1 en 2 bouwlagen. Er wordt hierbij wel geoordeeld dat het om een groot perceel gaat met een omvangrijke bebouwbare zone en dat het louter bebouwen met dit perceel met enkele eengezinswoning een onderbenutting zou zijn van het bouwpotentieel van dit perceel. Het RUP voorziet verder ook dat meergezinswoningen toegelaten zijn.

Het gebouw is voorzien langsheen de Johannes Hartmannlaan en bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen met een onder 50 graden teruggetrokken 4de bouwlaag. Deze bouwhoogte is

aanvaardbaar binnen voorliggende context alsook vooropgesteld door het geldende RUP. Het ontwerp uit huidige aanvraag is een weergave van het maximaal aantal bouwleggen dat het RUP vooropstelt. Het RUP is hierbij voldoende gedetailleerd en geven de goede ruimtelijke ordening weer op deze locatie. Het nieuwe gabarit past zich op een aanvaardbare wijze in binnen de bestaande context. De beoogde bouwhoogte wijkt beperkt af van het geldende RUP maar wordt als ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar beschouwd zonder afbreuk hieraan te doen.

Verder werd er in een lang voortraject ook gezocht naar een inpasbaar bouwvolume naar breedte en bouwdiepte. Het uiteindelijke volume in huidige aanvraag heeft een breedte van 36m en een totale diepte van 23,2m. De afmetingen van het gebouw is een rechtsreeks gevolg van voorbesprekingen alsook het behouden van voldoende afstand van de perceelsgrenzen, de ondergrondse parkeerbak alsook het beoogde programma. De bouwdiepte is een eerder atypische bouwdiepte maar kan gezien de plaatselijke context alsook de voldoende grote afstand tot de perceelsgrenzen en beperkte impact op de omgeving aanvaard worden. De bouwdiepte komt voort uit enerzijds de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens van 10m en de benodigde verharding in functie van brandweertoegang. Gezien het volume op een ruim perceel gelegen is, er voldoende afstand tot de perceelsgrenzen kan worden behouden en zowel de diepte als breedte ervoor zorgen dat elke entiteit als doorzonappartement kan worden voorzien, is het beoogde volume op deze locatie aanvaardbaar.

Het beoogde programma gaat uit van 19 entiteiten binnen een meergezinswoning. De mix focust zich voornamelijk op 2- alsook 3-slaapkamerappartementen met een paar 1- slaapkamerappartementen. Het gaat hier om ruime entiteiten die een hoog wooncomfort nastreven. Alle appartementen voldoen aan de vormelijke eisen en worden positief beoordeeld.

De architecturale uitwerking van het gebouw gebeurt doordacht, met een speelse vormgeving van de voor- en achtergevel en met een eerder sober materiaalgebruik wat zorgt voor een inpasbare architectuur binnen de omgeving.

Mobiliteit

Bereikbaarheidsprofiel

Het project is gelegen op 1,5km van centrum Gent zoals afgebakend door R40. Dagdagelijkse voorzieningen op 1km. In de onmiddellijke nabijheid van het stadsregionaal fietsnetwerk.

Kwalitatieve wandelroutes naar omliggende voorzieningen. Haltes van frequent openbaar vervoer in de onmiddellijke omgeving. Minder dan 1,5km van station Dampoort. Verschillende deelwagens op wandelafstand. De locaties is zeer goed bereikbaar met duurzame modi.

Via de N70 kan op 4,5km de oprit van R4 bereikt worden. Hiervoor is een beperkte route over woonstraten nodig. De locaties is goed bereikbaar met de auto.

Parkeren

Aantal parkeerplaatsen

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

- 1. Type functie: wonen*
- 2. Ligging: groene zone*
- 3. Grootte: 19 woonunits*

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 61 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast vraagt het project parkeerrichtlijnen minimaal 11 en maximaal 19 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 2 autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Parkeerplaatsen voor bezoekers zijn echter slechts verplicht vanaf 5 te voorziene parkeerplaatsen. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen hieraan en voorziet 62 fietsparkeerplaatsen en 19 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

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.

Fietsen

De inrichting en locatie van de fietsenberging is zeer belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik, wat op deze locatie ook wenselijk is. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria:

1/ Locatie van de fietsenberging

57 fietsparkeerplaatsen zijn op de gelijkgrondse verdieping gelegen en 4 fietsparkeerplaatsen zijn buiten voorzien (bezoekers). Beide zijn vlot en intuïtief te bereiken vanaf het openbaar domein. 5 fietsparkeerplaatsen zijn op de kelderverdieping gelegen. Er wordt niet gemotiveerd waarom deze fietsparkeerplaatsen hier voorzien worden. Een fietsenstalling in de kelderverdieping kan wel, maar er moeten dan wel maatregelen worden genomen om ervoor te zorgen dat fietsers nog steeds makkelijk en veilig toegang hebben tot de fietsenberging. Dit kan op twee manieren. Ofwel is de helling befietsbaar ofwel wordt een luie trap aangelegd in combinatie met een fietslift. In dit project werd enkel een autolift voorzien met een naastliggende trap zonder verduidelijking of deze voldoende gebruiksgemak kent voor met een fiets te gebruiken. Deze fietsenstalling kan dan ook niet als kwalitatief beoordeeld worden.

2/ Type fietsenstalling

Er zijn 37 fietsenstallingen voorzien in een hoog-laagsysteem (56%), 16 fietsenstallingen in een dubbellaags systeem (24%), 6 fietsenstallingen in een hangstelsysteem (9%) en 7 (11%) voor buitenmaatse fietsen. Fietsenstallingen in een hangstelsysteem worden bij voorkeur vermeden maar kunnen per uitzondering indien deze niet boven het gangpad aangebracht worden, gemakkelijk hanteerbaar (o.a. niet aan het plafond vastgemaakt) en maximaal 20% bedragen.

3/ Afmetingen van de fietsenberging

De afmetingen van de fietsenbergingen voldoen grotendeels aan de richtlijnen. De fietsenstallingen in de kelderverdieping delen (deels) het gangpad met de circulatieruimte voor autoverkeer en zijn onvoldoende comfortabel bereikbaar. Gezien het over een zeer beperkt aantal parkeerplaatsen gaat en er wel kwalitatieve fietsparkeerplaatsen voor bezoekers werden voorzien zonder dat dit verplicht is, kan dit uitzonderlijk als aanvaardbaar beoordeeld worden.

4/ Bijkomende comforteisen

De fietsenstallingen voldoen grotendeels aan deze richtlijnen. Het is echter onduidelijk of er oplaadpunten voorzien zijn. Het is wenselijk dat er oplaadpunten voor elektrische fietsen in de fietsenstalling voorzien worden. Om de onderlinge zichtbaarheid tussen de toegang tot het perceel en het pad voldoende hoog te houden is het wel noodzakelijk dat de beplanting tussenin de toegang en het pad minimaal in de eerste 5m lager wordt gehouden dan 1m. Hieraan worden bijzondere voorwaarden gekoppeld.

Auto

Er wordt onder het gebouw een parkeergarage voorzien die toegankelijk is via een autolift. In vergelijking met een traditionele helling die zeer veel inname op het perceel zou vragen, kan de autolift onder de footprint van het gebouw verwerkt worden, wat positief is. De keuze voor een autolift kan gezien het beperkt aantal parkeerplaatsen, de verwachte lage rotatie (louter bewoners) en de beschikbare opstelruimte op eigen terrein voor wachtende voertuigen, als een aanvaardbare oplossing beoordeeld worden. De parkeergarage wordt comfortabel ingericht met voldoende manoeuvreerruimte, ruime staanplaatsen en zelfs aandacht voor aangepaste parkeerplaatsen. De inrichting van de autoparkeerplaatsen voldoet aan de richtlijnen en wordt positief beoordeeld.

Aansluiting op het openbaar domein

De aansluiting op het openbaar domein is voorzien d.m.v. de aanleg van een woonerf. Het pad 'Duivestaartstraat' werd hierop op een veilige manier opgeconnecteerd. Om de onderlinge zichtbaarheid tussen de toegang tot het perceel en het pad voldoende hoog te houden is het wel

noodzakelijk dat de beplanting tussenin de toegang en het pad minimaal in de eerste 5m lager wordt gehouden dan 1m.

Besluit

De geboden parkeeroplossingen voor zowel fiets als auto zijn voldoende kwalitatief en op maat van het project.

Private omgevingsaanleg

De zone tussen de voorste perceelsgrens en het gebouw wordt voornamelijk ingericht met waterdoorlatende verharding in functie van circulatie voor voetgangers-, fiets- en autoverkeer van en naar het terrein alsook brandweertoeankelijkheid. De verharding in deze zone wordt beperkt tot wat er strikt noodzakelijk is met aandacht voor waterdoorlaatbaarheid en kan bijgevolg positief bevonden worden.

De zone zowel links, rechts als achter het gebouw als ook een strook van 10m aan de voorste perceelsgrens worden ingericht als gemeenschappelijke groen/tuinzone. Het gaat hier om een groenzone van ca. 3800m² die slechts in beperkte mate verhard wordt in functie van toegangspaden en een bijgebouw. Het inrichten van een kwalitatieve gemeenschappelijke groenzone draagt niet enkel bij tot de woonkwaliteit van de aanwezige meergezinswoning maar ook aan het groene karakter van de omgeving. Het bijgebouw wordt als gemeenschappelijk gebouw ingericht en draagt ook bij tot het activeren van de tuinzone.

OPENBAAR DOMEIN

In functie van het perceel (beter) toegankelijk te maken voor zowel voetgangers, fietsers en autoverkeer wordt het deel van de Johannes Hartmannlaan ter hoogte van het projectgebied heraangelegd door de bouwheer met een aanpassing van de rooilijnen. Huidig voorstel voorziet een kwalitatieve invulling als woonerf waarbij zowel voetgangers als fietsers prioriteit krijgen. De heraanleg zorgt ook voor een duidelijke en toegankelijke aantakking op het bestaande fietspad (Duivestaartstraat) die voldoende ruim is voorzien. Door de aanpassing van de rooilijnen en de feitelijke heraanleg ter hoogte van toegang tot huidig project wordt die ook duidelijk afgesplitst van de private oprit en wordt het fietspad vanaf het woonerf een afzonderlijk en kwalitatief aangelegd pad. Er wordt dus een duidelijke splitsing van verkeersstromen voorzien met in het bijzonder aandacht voor een kwalitatieve en veilige inrichten voor de zwakke weggebruiker. Verder wordt er in functie van het pad een groot deel van het perceel kosteloos overgedragen naar het openbaar domein in functie van een groenbuffer tussen het pad en het bouwproject. Die groenzone sluit aan bij het bestaande park en begeleidt het fietspad, het vormt zo als openbaar groen een meerwaarde voor de ruimere omgeving.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoeerentallen 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>).

De exploitant wordt er op gewezen dat er voor de bemaling nog een afzonderlijk dossier IIOA ingediend moet worden.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en	57 kW

	airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 19 geothermische warmtepompen (19x3kw) Nieuw	
--	---	--

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 19 woonunits met een ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen, de exploitatie van 19 warmtepompen en het aanleggen van een woonerf/fietspad op openbaar domein na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen aan ALBAT & PARTNERS nv (O.N.:0441724835) gelegen te Johannes Hartmannlaan 50 en 52, 9040 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 rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 19 geothermische warmtepompen (19x3kw) Nieuw	57 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2025 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Voortvloeiend uit externa adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 september 2025 met kenmerk 071612- 005/MLE/2025).

Hemelwaterput

Er dient een hemelwaterput/gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 56.870 liter te worden voorzien. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Maximale hoogte private beplanting perceelsgrens langs fietspad

Om de onderlinge zichtbaarheid tussen de toegang tot het perceel en het wandel- en fietspad voldoende hoog te houden is het noodzakelijk dat de beplanting tussen de private toegang en het openbare pad minstens in de eerste 5m lager wordt gehouden dan 1m.

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 50cm (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").

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.

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de eventuele RWA-leiding naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De regenwaterafvoer (RWA) van het tuinpaviljoen mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het gescheiden rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Sloop

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00,

mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Niveau openbaar domein

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

Scheiding openbaar/privé

Het privédoimein moet op de rooilijn fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een haag, afsluiting, 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.

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 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2025 moeten uitgevoerd worden.

Artikel 4:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

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_ 2025021307) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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 3 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 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Fietsenberging

Het is wenselijk dat er oplaadpunten voor elektrische fietsen in de fietsenstalling voorzien worden.

De aanvrager wordt erop gewezen dat de bereikbaarheid van de fietsparkeerplaatsen in de kelderverdieping weinig comfortabel is. Gezien het over een zeer beperkt aantal parkeerplaatsen gaat en er wel kwalitatieve fietsparkeerplaatsen voor bezoekers werden voorzien zonder dat dit verplicht is, kan dit uitzonderlijk als aanvaardbaar beoordeeld worden.

Plaatsnaamgeving

Binnen het project wordt nieuw openbaar domein voorgesteld dat conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komt 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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Opendraaiende elementen over openbaar domein

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Milieu

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

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

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

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

De exploitant wordt er op gewezen dat er voor de bemaling nog een afzonderlijk dossier IIOA ingediend moet worden.

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinstellers

1.8.1 Beroepsschrift Stijn Vandamme dd. 9 februari 2026

De appellant, onmiddellijk aanpalende, vreest mobiliteitshinder, inkijk en visuele hinder en geluidshinder als gevolg van het vergund project. Volgende argumenten worden aangehaald aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het gemeentelijk RUP Stedelijk wonen:
 - Een meergezinswoning is conform de voorschriften enkel mogelijk aan de straatzijde. Er wordt een nieuwe toegangsweg voorzien, maar hierdoor wordt de meergezinswoning in realiteit gerealiseerd in tweede bouwlijn.
 - De bouwhoogte moet beperkt blijven tot maximaal 3 bouwlagen en een dak. Bovendien is de afwijking van 10% geen beperkte afwijking.

- Er wordt een te denses woonproject voorzien dat een onaanvaardbare impact zal hebben op mobiliteit alsook op de naastgelegen biologisch zeer waardevolle natuur.
- De aanvraag is in strijd met het Algemeen Bouwreglement
- Er moeten minimaal 2 autoparkeerplaatsen voorzien worden voor bezoekers. Parkeerdruk mag niet afgewenteld worden op het openbaar domein. Dit is in voorliggende wel het geval gezien de parkeergarage enkel voor bewoners toegankelijk is.
- Het project vereist overeenkomstig de richtlijnen van de stad Gent een minimum 65 fietsparkeerplaatsen. Beroepsindiener merkt op dat in totaal slechts 57 fietsparkeerplaatsen worden voorzien. Buiten wordt klaarblijkelijk nog een bezoekersfietsenstalling voor 4 fietsen voorzien. Op basis van de plannen worden dus slechts 61 fietsparkeerplaatsen in zijn totaliteit voorzien. De overige 5 fietsparkeerplaatsen worden voorzien op de kelderverdieping. Het is geheel onduidelijk hoe deze fietsparkeerplaatsen toegankelijk zijn. Dit is een schending van artikel 5.5. van het Algemeen Bouwreglement.
- De appellant stelt vast dat een afwijking van het minimum aantal parkeerplaatsen op basis van de autoparkeerrichtlijnen van de stad Gent niet mogelijk is.
De autoparkeerrichtlijnen bepalen dat een afwijking van de minimumrichtlijn voor autoparkeerplaatsen slechts gemotiveerd toegestaan kan worden (zie deelnota parkeerrichtlijnen stad Gent, p.33).
Van een compensatiemaatregel voor de autoparkeerplaatsen door een groter aantal fietsparkeerplaatsen is in casu dan ook geen sprake.
- De aanvraag voldoet niet aan de principes van de goede ruimtelijke ordening:
- De aanvraag is ruimtelijk en functioneel niet inpasbaar in de onmiddellijke omgeving: omwille van schaalbreuk en te hoge densiteit, afbreuk aan het straatbeeld en aan bestaande typologie (visuele aantasting).
Gelet op de specifieke ligging van het project aan een biologisch zeer waardevol parkgebied en midden in een residentiële, groene woonwijk, en bovendien in tweede bouwperiode is het met een densiteit van 34 we/ha niet inpasbaar in de omgeving.
De aanvraag doet ook afbreuk aan het straatbeeld en aan de bestaande typologie (vnl. gekenmerkt door eengezinswoningen bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen onder zadeldak).
- De beroepsindiener zal door het realiseren van het project te maken krijgen met rechtstreekse inkijk in zijn woning en tuin. Deze hinder is onaanvaardbaar en bovenmatig. Zeker ook gelet op de oprichting van de 4de bouwlaag, met appartementen met een heel ruim dakterras. Het nieuw aan te planten groenscherm biedt hierbij onvoldoende afscherming/buffering. Bovendien ontbreekt een gedetailleerd groenplan en voorziet de aanvraag onvoldoende maatregelen om de hinder naar de aanpalenden te beperken. De aanvraag dient als onvolledig en onontvankelijk beschouwd te worden.
- De aanvraag zal aanleiding geven tot aanzienlijke mobiliteitshinder. De effecten op vlak van mobiliteit zijn onvoldoende onderzocht en beoordeeld.
Er ontbreekt een mobiliteitsstudie. De (nadelige) effecten die het project zal genereren worden door de aanvrager absoluut onderschat.
De enige toegangsweg van 5 meter breed versmalt naar 3 meter en biedt onvoldoende zekerheid op een vlotte afwikkeling op eigen terrein. Kruisend verkeer lijkt alvast uitgesloten. Beroepsindiener merkt op dat het bestreden besluit vermeldt dat het terrein beschikt over 'opstelruimte' voor wachtende voertuigen. Nazicht van de plannen wijst nochtans op het tegenovergestelde. De enige toegangsweg van 5 meter breed versmalt naar 3 meter ter hoogte van de autolift. Het is geheel onduidelijk waar auto's zouden kunnen manoeuvreren.
- Met betrekking tot milieuhygiënische aspecten:
- Lichtpollutie met ernstige nadelige effecten ten aanzien van het naastliggend parkgebied. De aanvraagssite bevindt zich onmiddellijk naast biologisch zeer waardevol gebied (vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem), tevens Natura 2000-gebied (regionaal belangrijk biotoop moerasbos van breedbladige wilgen). Het aanvraagdossier bevat géén maatregelen die deze lichtvervuiling mitigeren.

- Geluidshinder omwille van het tuinpaviljoen en omwille van de warmtepompen. Indien geen voldoende garanties bestaan dat die hinder tot een aanvaardbaar niveau kan worden beperkt, moet de vergunning overeenkomstig artikel 5.3.1 DABM worden geweigerd.
- De milieueffecten van de bemaling zijn niet afdoende onderzocht.

1.8.2 Beroepsschrift Jan Algoed dd. 9 februari 2026

De appellant en andere omwonenden halen volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de formele motiveringsplicht – Onwettige splitsing van de bemaling en negeren van potentiële geluidshinder
- Schending van de verordenende voorschriften van het RUP 'Stedelijk Wonen' (Inplanting, Bouwlagen, Lichtplan en Hoogte) en Onwettige afwijking hoogte en bevoegdheidsoverschrijding
 - Inplanting: "Meergezinswoningen zijn enkel toegelaten aan straatzijde." Schending inplantingsregel (Niet aan straatzijde):
 - Bouwhoogte: "De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen" (Een teruggetrokken dakverdiep is toegestaan mits max. 3,00 meter hoog). Het project realiseert de facto vier bouwlagen.
 - Strijdigheid met het Gents Lichtplan, gebrekkige MER-screening en schending van de Zorgplicht (Natuurdecreet): De overschrijding van het aantal bouwlagen en de hoogte creëert een 'vuurtoren-effect' in een gebied dat volgens het Gentse Lichtplan (Lichtplan II) expliciet is gekwalificeerd als een overgangszone met hoge ecologische waarde.
De Project-MER-screening is op dit punt manifest onzorgvuldig en feitelijk onjuist. De screening beperkt zich ten onrechte tot de impact van gerichte buitenarmaturen (tuinverlichting), maar negeert de intrinsieke lichtuitstraling van het gebouw zelf. Door een dergelijk lichtvolume toe te staan pal naast een habitat van lichtschuwe soorten (o.a. wettelijk beschermde vleermuizen, zoals bevestigd in de natuurtoets), schendt de vergunningverlenende overheid de zorgplicht zoals vastgelegd in artikel 16, §1 van het Natuurdecreet.
- Gebrekkige watertoets en schending zorgvuldigheidsplicht: Het perceel ligt vlakbij een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal). Enkel in de maand november werd de grondwaterstand gemeten. Deze meting geeft een vertekend beeld, aangezien het grondwaterpeil stijgt in de winter.
 1. Onbetrouwbare data weerlegt door de realiteit en objectieve kaarten
 2. De overheid vergunt eerst en vraagt pas daarna (via voorwaarden) om te controleren of de waterhuishouding en stabiliteit wel gegarandeerd kunnen worden
- Schending van de Project-MER-regelgeving en de zorgvuldigheidsplicht wegens het ontbreken van een 'eenheid van beoordeling' van het totale project. De vergunningverlener stelt ten onrechte dat de bemaling pas beoordeeld zal worden wanneer deze gemeld/aangevraagd wordt. Het feit dat de bemaling procedureel in een aparte (latere) vergunning of melding kan worden geregeld (conform art. 7, §2 Omgevingsvergunningsdecreet), ontslaat de overheid niet van de verplichting om de milieueffecten ervan nu reeds te betrekken in de screening van het hoofdproject.

1.9 Adviezen in beroepsfase PIV3

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 4 maart 2026 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 9 maart 2026 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

In het (de) beroepsschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 januari 2026 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

..."

1.10 Wijzigingsverzoek PIV4

Op 14 mei 2026 werd een gewijzigde projectinhoud overgemaakt via het omgevingsloket.

In de gewijzigde plannen worden volgende aanpassingen doorgevoerd:

- De bouwhoogte van de dakverdieping (4e bouwlaag) wordt beperkt tot 300cm.
 - De indeling van de gelijkvloerse fietsenstalling wordt aangepast zodat er 59 fietsparkeerplaatsen zijn op het gelijkvloers. De overige fietsenstallingen (4 in open lucht voor bezoekers en 5 in de ondergrondse garage) blijven behouden. De ondergrondse plaatsen zijn vlot bereikbaar via de autolift.
 - Een gedetailleerd groenontwerp wordt toegevoegd, opgemaakt door BuroGroen, met detail van de groenaanleg en omgevingsaanleg op het perceel.
- Volgende documenten worden toegevoegd/aangepast in reactie op de ingediende beroepschriften:
- Motiveringsnota met repliek op de beroepschriften.
 - Aangepaste beschrijvende nota:
 - schrapping van de vraag tot afwijking van het RUP m.b.t. de bouwhoogte van de 3e verdieping;
 - verduidelijking dat 2 van de ondergrondse parkeerplaatsen bestemd worden voor bezoekers en dat deze bezoekers toegang hebben tot de autolift via een intercomsysteem;
 - Nota MER-deskundige GrondWaterAdvies met repliek op de beroepsgrievens inzake de bemaling en inzake de impact van de kelder op het grondwater.
 - Aanvullingen natuurtoets met beperkte aanvulling in reactie op de beroepsgrievens (aanpassingen in hoofdstuk 5.8 en in de milderende maatregelen).
 - Eindverslag geotechnisch onderzoek Verbeke Grondonderzoek: aanvulling grondwaterpeilen tot 28.04.2026

Overeenkomstig artikel 64, eerste lid, van het omgevingsvergunningendecreet is het mogelijk om in graad van beroep gewijzigde plannen in te dienen. Art. 64 stelt bijkomend dat:

"Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee."

Het wijzigingsverzoek omvat bijkomende inhoudelijke stukken, waaronder een aangepaste MER-screening en aanvullingen op de natuurtoets. Deze stukken zijn essentieel voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Bijgevolg kon niet worden geoordeeld dat was voldaan aan de voorwaarden van artikel 64 om af te zien van een nieuw openbaar onderzoek. Daarom werd over de gewijzigde vergunningsaanvraag een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

1.11 Openbaar onderzoek in beroepsfase PIV4

Ingevolge de gewijzigde projectinhoud (PIV4) werd in graad van beroep een nieuw openbaar onderzoek gehouden van 1 juni 2026 tot en met 30 juni 2026. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 3 bezwaarschriften, waarvan 1 medeondertekend door 30 personen ontvangen.

1.12 Adviezen in beroepsfase PIV4

1.12.1 College van burgemeester en schepenen stad Gent

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent bracht op 8 januari 2026 volgend gunstig advies uit:

"1. Beschrijving van de nieuwe elementen/argumenten van het beroep

Naar aanleiding van het voorgaande beroep werd er een nieuwe PIV4 opgeladen met volgende aanpassingen:

- Aanpassen van de totale bouwhoogte van de dakverdieping conform het RUP
- Verhogen van het aantal fietsstalplaatsen

2. Behandeling van die elementen/argumenten van het beroep

Beide aanpassingen hebben een positieve impact op het voorgaande ontwerp dat reeds als ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar werd beoordeeld. De aanpassingswerken zijn van beperkte omvang en worden gunstig beoordeeld.

Conclusie

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

1.12.2 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 10 juni 2026 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"VOORWAARDELIJK GUNSTIG De voorwaarden uit het brandpreventieverslag 071612-005/MLE/2025 horende bij de omgevingsaanvraag 2025021307 (PIV 2) blijven van toepassing. Graag bijzondere aandacht voor de inplanting van de bomen tussen de brandweerweg/opstelplaatsen en het gebouw."

Motivering

2.1 De watertoets

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).
- ter hoogte van de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij – Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop. In eerste aanleg werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent volgend advies geformuleerd met betrekking tot de watertoets:

"6.2. 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.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt er een nieuwbouw meergezinswoning voorzien op een braakliggende grond. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 786m² voor het hoofdgebouw. Er wordt 217,3m² als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m² voorzien en rechtsreeks aangesloten op de bovengrondse infiltratievoorziening. Het bijgebouw wordt ook rechtstreeks aangesloten op de bovengrondse infiltratievoorziening. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 568,7m², wat resulteert in de verplichting om een hemelwaterput met een capaciteit van 56.870 liter te moeten voorzien. De aanvraag voorziet gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 55.000 liter, waardoor deze net niet voldoet. Hieraan wordt een bijzondere voorwaarde gekoppeld. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 786m² voor het hoofdgebouw en 40m² voor het bijgebouw. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 217,3m², waarvan slechts 108,65m² in rekening gebracht moet worden.

Per aangesloten entiteit met hergebruik mag de afwateren oppervlakte met 30m² verminderd worden. Volgens de aangeleverde plannen worden er 15 entiteiten aangesloten, waardoor er 450m² in vermindering gebracht kan worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 267,35m².

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 21,4m².

Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval 8.823 l. Hieraan wordt een bijzondere voorwaarde gekoppeld.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht. In huidige aanvraag wordt 217,3m² als groendak met bufferend vermogen van 50l/m² voorzien.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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.

Er is geen negatieve impact op de waterkwaliteit door dit project.

6.3. Conclusie

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

Dit advies kan integraal bijgetreden worden.

De beroepsindieners voeren aan dat de grondwatermetingen een vertekend beeld zouden geven omdat deze slechts tijdens de maand november werden uitgevoerd, waarbij zij verwijzen naar het advies van Farys.

Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek van 14 mei 2026 (PIV4) werden drie bijkomende grondwatermetingen aan het dossier toegevoegd. Deze aanvullende metingen bevestigen de eerdere bevindingen en tonen aan dat de grondwaterstand voldoende diep gelegen is om infiltratie via de voorziene wadi mogelijk te maken.

De beroepsindieners voeren aan dat de voorziene wadi aanleiding zal geven tot wateroverlast ter hoogte van de tuinen langs de Kriekrijstraat. Deze bezorgdheid kan niet worden gevolgd. De wadi maakt integraal deel uit van de hemelwaterhuishouding van het project en heeft net tot doel hemelwater gecontroleerd te laten infiltreren, waardoor de afvoer van hemelwater wordt vertraagd en het risico op wateroverlast wordt beperkt. Bovendien ligt de wadi op een afstand van minimaal 19 meter tot de betrokken tuinen.

De vergunning voorziet in een hemelwaterput, groendaken en een bovengrondse infiltratievoorziening in overeenstemming met de hemelwaterverordening. De watertoets besluit gemotiveerd dat het project, mits naleving van de voorwaarden, geen schadelijke effecten veroorzaakt voor het watersysteem.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad

2.2 De rioleringstoets

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.

2.3 De MER-toets

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

De aanvraag betreft bouwen van meergezinswoning met 19 woonunits. Bij de aanvraag werd een MER-screening gevoegd met een evaluatie van de effecten van voorliggende aanvraag op mobiliteit, bodem, het watersysteem, luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit en het effect van licht of straling.

Mobiliteit

Als gevolg van het realiseren van 19 woonentiteiten zal bijkomende mobiliteit gegenereerd worden. Het project is goed bereikbaar, zowel met wagen als het openbaar vervoer en ligt in de nabijheid van grote invalswegen. Alle stedelijke voorzieningen (winkels, warenhuizen, scholen, sportgelegenheden,

kantoren, apotheken, dokters,...) liggen op wandel- en fietsafstand. De impact op mobiliteit is bijgevolg aanvaardbaar. Voor een verdere bespreking hiervan wordt verwezen naar de bespreking onder 'de goede ruimtelijke ordening'.

Effect op het watersysteem

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en doorstaat de watertoets (zie bespreking watertoets).

Tijdens de werken zal er gebruik worden gemaakt van een bemaling. Er werd een uitgebreide bemalingsstudie dd. 25.06.2025, opgemaakt door studie bureau GrondWaterAdvies (GWA) en toegevoegd aan de aanvraag. De studie werd opgemaakt door een erkend MER-deskundige. Beroepsindieners stellen dat de bemaling een onderdeel moet vormen van de aanvraag. Hierbij kan verwezen worden naar art. 7§2 van het omgevingsvergunningsdecreet:

"Art. 7 §2: "Als het project elementen bevat die onderworpen zijn aan meerdere vergunnings- of meldingsplichten, bij of krachtens de decreten, vermeld in artikel 5, en die aspecten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, omvat de vergunningsaanvraag de betrokken aspecten op straffe van onontvankelijkheid als minstens één element van de aanvraag vergunningsplichtig is.

De verplichting tot gezamenlijke indiening, vermeld in het eerste lid, geldt niet voor het aanvragen of melden van stedenbouwkundige handelingen en exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die alleen nodig zijn tijdens de uitvoeringsfase van het project. Als voor het project een milieueffectrapport moet worden opgesteld en het milieueffectrapport 19 "

Dit artikel bepaalt uitdrukkelijk dat werken die louter verbonden zijn aan de uitvoeringsfase van een project, zoals een bemaling (een tijdelijke activiteit die louter plaatsvindt tijdens de werken), niet samen met het project zelf moeten aangevraagd worden. De rechtspraak van de RvVb waarnaar de beroepsindieners verwijzen bevestigt dit principe en stelt enkel dat de impact van de bemaling al moet onderzocht worden samen met het hoofdproject zelf. Dit is in voorliggende aanvraag het geval. De bemaling wordt later aangevraagd, de effecten van de bemaling worden nu reeds in de MER-screening beoordeeld.

In de bemalingsstudie werd steeds uitgegaan van het worst-case scenario. Als conclusie van de bemalingsstudie wordt door de MER-deskundige volgende besloten:

"De invloed op de omgeving kan als volgt worden samengevat:

- *Er is geen invloed op SBZ, VEN, IVON, Duingebied, natuurgebied.*
- *Door de nabijheid van de oude stortplaats wordt ten sterkste aangeraden peilbuizen te plaatsen en concentraties op te volgen in deze peilbuizen en het effluent van de bemaling gedurende de looptijd van de bemaling. Op die manier kunnen indien nodig mitigerende maatregelen getroffen worden.*
- *Op basis van de berekeningen kan geconcludeerd worden dat het risico op schade door zettingen beperkt is."*

De bezwaren van de beroepsindieners werden voorgelegd aan de MER-deskundige. Een aanvullende nota hieromtrent werd opgeladen met het wijzigingsverzoek PIV4. De MER-deskundige bracht volgende verduidelijkingen aan (PIV4):

"...

- *Dat het onderzoek de worst case impact van de bemaling onderzocht heeft.*
- *Dat er in principe geen impact te verwachten valt op de toestand van de Rozebroekbeek, vermits het bemalingswater niet verdacht is (de bemaling gebeurt niet van een verdacht perceel, noch zijn er verdachte percelen binnen een straal van 20m).*
- *Dat er desalniettemin een transportsimulatie werd uitgevoerd, waaruit blijkt dat er in een worst case scenario (bij zeer mobiele grondwaterverontreiniging) na verloop van tijd verontreiniging in het bemalingswater terecht zou kunnen komen. Om die reden werd door GrondWaterAdvies geadviseerd om tijdens de bemaling staalnames te nemen en het bemalingswater te monitoren. Deze maatregel kan als voorwaarde in de vergunning opgenomen worden.*
- *Dat uit bijkomend onderzoek blijkt dat de kelder geen permanente impact heeft op het grondwater. De kelder is simpelweg veel te klein om een impact te kunnen hebben.*

- *Dat de beroepsindieners de kaart van grondwaterstromingsgevoelige gebieden verwart met de grondwaterkwetsbaarheidskaart zodat het argument over de ligging in grondwatergevoelig geen steek houdt.*

..."

In de studie wordt verder toegelicht dat de bemalingsstudie de maximale impact begroot op basis van worst case aannames. De nadruk ligt daarbij op Speciale Beschermingszones (SBZ) en VEN- en IVON-gebied. De bemalingsstudie toont aan dat er geen invloed kan zijn op SBZ, VEN- noch IVON-gebied. Bijkomend wordt gesteld dat volgens artikel 5.53.6.1.6 van het Vlareem het bemalingswater niet verdacht is op aanwezigheid van verontreinigingen vermits de bemalingsfilters niet gelegen op een verdacht perceel en vermits de filters verder dan 20 meter van enig perceel dat verdacht is. Om toch te vermijden dat er verontreiniging in het in het bemalingswater terecht zou kunnen komen, wordt het uitvoeren van analyses op het bemalingswater opgelegd als milderende maatregel.

De kelder is in die mate beperkt van afmetingen dat deze geen blijvende impact heeft op het grondwatersysteem. Wanneer geen grondwater meer onttrokken zal de natuurlijke grondwaterstand na verloop van tijd terugkeren naar het oorspronkelijke peil. Dit werd in de aanvullende nota door de MER-deskundige met modellen gesimuleerd.

Uit dit alles kan besloten worden dat de impact op het watersysteem voldoende onderzocht werd en dat – mits het naleven van de voorwaarden – de impact aanvaardbaar is.

Effect op biodiversiteit

Hiervoor wordt verwezen naar de bespreking onder de natuurtoets. Mits het opnemen van de milderende maatregelen kan geconcludeerd worden dat het project geen vermijdbare schade aan de natuur in de omgeving zal veroorzaken.

Effect van licht

De beroepsindieners uiten bezorgdheden met betrekking tot mogelijke lichtverontreiniging.

Bij de aanvraag werd een uitgebreide natuurtoets gevoegd waarbij de impact van het project op vleermuizen besproken werd. De natuurdeskundige betrok onder andere de duisternisbehoeftekaart waarnaar de beroepsindieners verwijzen. Op basis van het gevoerde onderzoek concludeert de deskundige dat er geen vermijdbare natuurschade is, mits het nemen van milderende maatregelen waaronder het beperken van verlichting tot louter functionele verlichting en het dusdanig plaatsen van de verlichting zodat enkel het gedeelte onder de onderste kruin van de omliggende bomen belicht wordt. Dit wordt ook verder besproken onder de natuurtoets.

Verder wordt voorzien in een ruime groenbuffer rondom het projectgebied. Deze groenbuffer zorgt niet alleen voor een landschappelijke inpassing van het project, maar draagt tevens bij tot het afschermen van eventuele lichtstraling.

De beroepsindieners verwijzen naar het Gentse Lichtplan II en stellen dat de vierde bouwlaag aanleiding zou geven tot een zogenaamd "vuurtoreneffect". Het aangehaalde "vuurtoreneffect" dient genuanceerd te worden. De vierde bouwlaag betreft een teruggetrokken bouwlaag. Er is geen sprake van een permanent verlicht element, een gerichte lichtbron of een constructie die actief licht uitstraalt naar de omgeving. De lichtuitstraling is beperkt tot de normale en occasionele verlichting die inherent verbonden is aan het gebruik van woonentiteiten.

Gelet op de afstand van het gebouw tot de perceelsgrenzen, de voorziene ruime groenbuffer met een gelaagde opbouw en de toegepaste maatregelen inzake verlichting, kan niet worden gesteld dat de vierde bouwlaag een significante verstoring van de duisternis of een onaanvaardbare impact op het aangrenzende parkgebied veroorzaakt. De studie toegevoegd aan het dossier kan worden bijgetreden.

Effect geluid

Tijdens de bouwwerken kunnen er zich geluid en trilling emissies voordoen. Deze zullen hoofdzakelijk afkomstig zijn van werfmachines. Deze emissies zijn slechts tijdelijk van aard en zullen zich enkel overdag voordoen en tijdens de weekdagen.

De beroepsindieners wijzen op mogelijke geluidshinder omwille van het tuinpaviljoen en omwille van het gebruik van de warmtepompen.

De verwarming van de appartementen gebeurt met geothermische warmtepompen en niet met lucht-warmtepompen. Een geothermische warmtepomp werkt niet met buitenunits die lawaai produceren. Een geothermische warmtepomp haalt de warmte uit de bodem en verspreidt die via een interne

circulatiepomp in de woning. De mechanische onderdelen zitten binnen in de woning (technische ruimte). Het lawaai daarvan is buiten niet hoorbaar.

Ook de bezorgdheid van de beroepsindieners over het geluid afkomstig van de tuin en het tuinpaviljoen, kan niet gevolgd worden. Het betreft een tuin met een loutere woonfunctie, gelegen in woongebied. Het gebruik van een buitenruimte is een inherent onderdeel van een woonfunctie. Bovendien voorziet het project in een voldoende ruime afstand en landschappelijke buffering ten opzichte van het aangrenzende parkgebied en de aangrenzende tuinen, waardoor eventuele geluidseffecten naar deze omgeving beperkt blijven. Er zijn geen aanwijzingen dat het gebruik van de gemeenschappelijke tuin aanleiding zal geven tot bovenmatige of abnormale geluidshinder. Bovendien wijst de aanvrager er terecht op dat de aanvraag gelegen is langs een fiets- en wandelpad en dat het aangrenzende parkgebied reeds functies omvat die een zekere recreatieve dynamiek met zich meebrengen, waaronder een hondenloopweide.

Besluit

De beroepsindieners stellen dat de voorgestelde milderende maatregelen aantonen dat het project aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken en dat bijgevolg een project-MER noodzakelijk is.

Het feit dat in de aanvraag milderende maatregelen worden voorgesteld, impliceert op zich niet dat het project aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken of dat een project-MER noodzakelijk is. Deze maatregelen maken net deel uit van de beoordeling en hebben tot doel eventuele effecten op de omgeving te voorkomen of te beperken.

Voorliggende aanvraag werd onderworpen aan een MER-screening. Gelet op bovenstaande kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project - mits het naleven van de voorwaarden - geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken. De opmaak van een milieu-effectrapport is bijgevolg niet noodzakelijk.

2.4 De natuurtoets

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

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: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent en op 1,5km van het VEN-gebied 'Damvallei'.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol en gedeeltelijk als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. De bouwplaats grenst evenwel onmiddellijk aan een biologisch waardevol parkgebied, dat deel uitmaakt van een Natura 2000-zone met moerasbos van breedbladige wilgen. Dit gebied fungeert als leefgebied voor boombewonende vleermuizen.

De aanvraag voorziet in het bouwen met een meergezinswoning met 19 woonunits met een ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen, de exploitatie van 19 warmtepompen en het aanleggen van een woonerf/fietspad op openbaar domein in aansluiting bij het biologisch waardevol parkgebied en het rooien van bomen, zodat de nodige voorzorgen dienen genomen te worden zodat er geen vermijdbare schade kan ontstaan.

Het aanvraagdossier omvat een natuurtoets uitgevoerd door studiebureau ABO (1 juli 2025 en beperkt aangepast in graad van beroep V3.0 mei 2026).

Naar aanleiding van de opgeworpen beroepsgrievens inzake de mogelijke lichtvervuiling werd in de aangepaste natuurtoets (hoofdstuk 5,8) nog verduidelijkt als volgt:

"Op basis van de duisternisbehoeftekaart van het Agentschap Natuur en Bos blijkt dat er tevens rekening gehouden dient te worden met het effect van lichtpollutie (hoe donkerder, hoe meer behoefte aan duisternis; Figuur 29). Bijgevolg zal de verlichting ter hoogte van de projectlocatie voorzien worden van een neerwaartse lichtbron (Figuur 30) waarbij er enkel functioneel en doelgericht verlicht wordt. Verder zullen, in het kader van de veiligheid, enkel de toegangspaden belicht worden en zal er geen verlichting voorzien worden in het tuingedeelte. Ook wordt er gekozen voor verlichtingsarmaturen met een warme kleur. Op deze manier wordt de vermijdbare schade van de voorziene verlichting op de omliggende natuur vermeden en wordt er geen barrière gevormd. Er zal ook een groenbuffer voorzien worden rondom het projectgebied, bestaande uit struweel met bomen. Deze groenbuffer zal het projectgebied ook verder afschermen van de naastgelegen

boszone. De groenbuffer zal volledig aangelegd worden met inheemse plantensoorten en een gelaagde opbouw. Volgende soorten worden voorzien: zomereik, haagbeuk, veldesdoorn, schietwilg, wilde liguster, wegedoorn, hazelaar, sleedoorn, spork, gewone vlier, wilde kardinaalsmuts, zuurbes, wilde gagel, bosroos en rode kamperfoelie."

Op basis van deze afweging concludeert de natuurdeskundige dat mits het opnemen van volgende milderende maatregelen er geen vermijdbare schade kan ontstaan door lichtvervuiling.

"- de verlichting ter hoogte van de projectlocatie wordt beperkt tot het functionele. Verder wordt de lichtbron van de aanwezige verlichting zo geplaatst zodat enkel het gedeelte onder de onderste kruin van de omliggende bomen belicht wordt en zal er gekozen worden voor een warme lichtkleur met lage intensiteit;

- er wordt een ecologische groenbuffer voorzien rondom het projectgebied, bestaande uit inheemse soorten. "

Met betrekking tot het rooien van de bomen kan in navolging van het college van burgemeester vastgesteld worden dat er voldoende nieuwe bomen worden aangeplant, zodat ook op dit vlak geen sprake is van een achteruitgang van de natuurlijke waarde op het terrein.

Gezien de aanwezigheid van kwetsbare bosvegetatie in de nabije omgeving dient de nodige voorzorg uit te gaan naar de uit te voeren bemaling. Deze dient uitgevoerd te worden zoals omschreven onder rubriek 5.3 wijziging grondwaterstand.

Stikstofdecreet

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

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. 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. Het percentage van het aantal voertuigbewegingen van het project ten opzichte van het maximaal toelaatbare aantal bewegingen volgens de VITO-tabellen bedraagt 31,29%

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.

Uit de aan het aanvraagdossier natuurtoets komt naar voor dat er mogelijk vermijdbare schade kan ontstaan door:

- 1) wijziging van de grondwaterstand;
- 2) het verplaatsen van grondwaterverontreinigingen ten gevolg van de tijdelijke grondwaterverlaging;
- 3) het lozen van mogelijk verontreinigd bemalingswater;
- 4) de stikstofuitstoot van de stationaire bronnen tijdens de werffase;
- 5) het vellen van bomen op de site die mogelijk dienst doen als vogelbroedplaatsen en verblijfplaatsen voor vleermuizen;
- 6) verstoring van (beschermde) soorten;

Om de schadelijke effecten van deze ingrepen te vermijden, worden de volgende milderende maatregelen voorgesteld:

"...

- er dient een bevoeiing van het moerasbos te gebeuren. Hiervoor dient toestemming verkregen te worden van de eigenaar van het perceel. De bevoeiing gebeurt met een deel van het bemalingswater indien dit van voldoende kwaliteit is. Het water wordt bij voorkeur eerst ontijzerd en ontzand. De bevoeiing gebeurt best onder begeleiding van een erkend boomdeskundige;

- er wordt aangeraden de bemaling uit te voeren buiten het groeiseizoen (oktober – april). Indien er toch bemaald wordt tijdens het groeiseizoen en er een neerslagtekort is, wordt aangeraden om ook

de bomen ter hoogte van de projectlocatie te bevoelen, bij voorkeur tevens onder begeleiding van een erkend boomdeskundige.

- *de bemaling dient uitgezet worden vanaf het ogenblik dat dit technisch mogelijk is. Het grondwaterpeil wordt tijdens de bemaling opgevolgd zodat het peil niet dieper verlaagd wordt dan strikt noodzakelijk;*
- *er wordt aangeraden om bij opstart en op geregelde tijdstippen tijdens de duurtijd van de bemaling analyses uit te laten voeren op het bemalingswater en enkele peilbuizen te plaatsen gelegen tussen de OVAM-percelen en de bemaling. Indien nodig wordt er een waterzuiveringsinstallatie voorzien;*
- *het vellen van de bomen dient plaats te vinden buiten het broedseizoen van vogels en buiten de kraamperiode en winterslaap van de vleermuizen (tussen 1 augustus tot 15 oktober);*
- *rondom het vossenhol dient een zone afgebakend te worden die gevrijwaard wordt van activiteit;*
- *de verlichting ter hoogte van de projectlocatie wordt beperkt tot het functionele. Verder wordt de lichtbron van de aanwezige verlichting zo geplaatst zodat enkel het gedeelte onder de onderste kruin van de omliggende bomen belicht wordt en zal er gekozen worden voor een warme lichtkleur met lage intensiteit;*
- *er wordt een ecologische groenbuffer voorzien rondom het projectgebied, bestaande uit inheemse soorten;*
- *om de stikstofuitstoot van het project te beperken tijdens de werffase dient er zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van elektrische of schone bouwmachines (Stage IV of Stage V met bouwjaar vanaf 2014). Er dient tevens gebruik gemaakt te worden van netstroom in plaats van generatoren indien mogelijk.*

..."

Mits het opnemen van de hierboven overgenomen milderende maatregelen kan geconcludeerd worden dat het project geen vermijdbare schade aan de natuur in de omgeving zal veroorzaken.

2.5 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

Het openbaar onderzoek in eerste aanleg (PIV3) werd gehouden van 11 september 2025 tot en met 10 oktober 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 12 bezwaarschriften en 1 petitie (ondertekend door 44 personen) ontvangen.

De bezwaarschriften werden door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent als volgt samengevat en behandeld:

"...

Resultaten openbaar onderzoek

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Strijdig met het RUP

Het RUP laat meergezinswoningen enkel toe aan de straatzijde terwijl het gebouw uit huidige aanvraag volledig in tweede bouwtrouwde gelegen is achter de bestaande bebouwing van de Johannes Hartmannlaan. Dergelijke inplanting op het perceel is zowel ruimtelijk niet wenselijk als juridisch onaanvaardbaar volgens de geldende voorschriften.

Volgens de voorschriften zijn maximaal 3 bouwlagen toegestaan. De aanvrager voorziet echter 4 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag een teruggetrokken dakverdieping is met een hoogte van 3,3m, die ook als functionele bouwlaag wordt ingericht. Zowel het aantal bouwlagen als de gewenste bouwhoogte zijn strijdig met het RUP. Dit is in strijd met artikel 4.4.1, §1 van de VCRO, dat afwijkingen op het aantal bouwlagen expliciet uitsluit. De poging van de aanvrager om deze verdieping niet mee te tellen als bouwlaag is juridisch onhoudbaar en druist in tegen de geest van het RUP. De gemotiveerde afwijking van 30cm op de toegestane hoogte van die 4de bouwlaag bedraagt 10% en is dus ook niet als beperkt te beschouwen.

Hoewel het RUP verdichting aanmoedigt, moet dit steeds gebeuren met respect voor de bestaande dichtheid en woonkwaliteit. In de directe omgeving bedraagt de dichtheid ongeveer 11 woningen per hectare, terwijl het project een dichtheid van ca. 34 woningen per hectare realiseert, wat niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

2/ Overschrijding ruimtelijke draagkracht van de omgeving, schaalbreuk en hinder

Het voorziene woonproject vormt hierbij ook een duidelijke schaalbreuk met de bestaande omgeving. De site grenst aan een biologisch waardevol parkgebied en bevindt zich in een groen binnengebied dat tot op heden fungeert als een rustige overgangszone tussen de woonwijk en het naastliggende Rozenbroekenpark. De geplande bebouwing met een footprint van 785 m² en vier bouwlagen is visueel dominant en past niet binnen de bestaande typologie van eengezinswoningen met voornamelijk 1 en 2 alsook soms 3 bouwlagen onder zadeldak.

Er zal door het project zowel een visuele als rechtstreekse inkijk mogelijk zijn voor de omliggende woningen. De terrassen aan de achtergevel geven een uitzicht overheen de tuinen langsheen de Kriekerijstraat. De bijkomende hoogte van bijna 13m draagt ook bij tot deze hinder.

De buffering die wordt voorzien door middel van een groene beboste rand zal bovendien onvoldoende zijn, zeker aan de zijde van de Kriekerijstraat. Er is hier ook onduidelijkheid over de soort beplanting die zal worden toegepast. Om de impact op omgeving te beperken wordt er aangestuurd de groenbuffers voorafgaand het bouwen te gaan realiseren. Verder zullen de grote gemeenschappelijke tuinzone met betonverharding en tuinpaviljoen extra hinder veroorzaken voor de omwonenden.

3/ Verhoogde mobiliteit en parkeerdruk

Volgens de bezwaarschrijvers voldoet het project niet aan de parkeervereisten zoals vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement (ABR) Gent en de Parkeerrichtlijn Fiets en Auto van de Stad Gent. Volgens artikel 4.2 van deze richtlijn moet het aantal parkeerplaatsen worden berekend op basis van het aantal woonentiteiten, met een bijkomende verplichting tot het voorzien van bezoekersplaatsen. Deze normen zijn bindend en gelden per parkeerzone.

De aanvraagsite bevindt zich in de groene parkeerzone. Voor het geplande project met 19 woonentiteiten betekent dit dat er minstens 19 parkeerplaatsen voor bewoners en 2 extra voor bezoekers moeten worden voorzien, wat neerkomt op een totaal van 21 parkeerplaatsen. In werkelijkheid worden slechts 19 plaatsen aangeboden, waarvan 2 aangepaste autostaanplaatsen. Dit aantal is niet alleen juridisch ontoereikend, maar ook praktisch problematisch gezien de bestaande parkeerdruk in de omgeving.

Het is vaste rechtspraak dat parkeerdruk niet mag worden afgewenteld op het openbaar domein. Door onvoldoende parkeergelegenheid te voorzien binnen het project, wordt de druk op de publieke ruimte verhoogd, wat strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en de geldende richtlijnen van de Stad Gent. Dit vormt een duidelijke schending van de toepasselijke voorschriften en onderbouwt het bezwaar tegen de vergunningsaanvraag.

Verder wordt er ook opgemerkt dat er geen mobiliteitsstudie werd opgemaakt, terwijl het project onmiskenbaar een aanzienlijke impact zal hebben op de mobiliteit. De aanvrager minimaliseert deze effecten door te verwijzen naar de bereikbaarheid van de site, maar dat volstaat niet. Het project zal hierbij zorgen voor een bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein.

De toegangsweg vormt hierbij ook een probleem, daar deze te smal wordt voorzien om kruisend verkeer mogelijk te maken. Er is ook geen duidelijkheid over de werking van de autolift, de toegangspoort of de manoeuvreerruimte. Bovendien ligt de site aan de ingang van het Sint-Baafskouterpark, een drukbezocht gebied door fietsers en voetgangers. De geplande herinrichting tot "woonerf" en de toename van autoverkeer zullen leiden tot verkeersonveilige situaties voor zwakke weggebruikers.

4/ Milieu-effecten en ecologische schade

De aanvraagsite grenst onmiddellijk aan een biologisch waardevol parkgebied, dat deel uitmaakt van een Natura 2000-zone met moerasbos van breedbladige wilgen. Dit gebied fungeert als leefgebied voor boombewonende vleermuizen en is bijzonder gevoelig voor verstoring door licht en geluid.

Volgens artikel 16, §1 van het Natuurdecreet moet vermijdbare schade aan de natuur worden voorkomen of beperkt door het opleggen van voorwaarden bij vergunningsplichtige activiteiten.

Uit het aanvraagdossier blijkt onvoldoende dat dergelijke schade effectief wordt vermeden.

Integendeel, de grote raamopeningen aan de zijgevel en het gebruik van kunstmatig licht in de nacht zullen leiden tot lichtpollutie die de natuurlijke duisternis verstoort en de leefgebieden van vleermuizen aantast. Er zijn geen garanties of maatregelen voorzien om deze impact te beperken.

Ook geluidsoverlast vanaf terrassen draagt bij aan de verstoring van de omliggende ecosystemen.

Daarnaast is er sprake van mogelijke indirecte lozing op de Rozebroekbeek door bemaling, zonder dat het dossier aantoont dat de toestand van het waterlichaam niet zal verslechteren. Door het ontbreken van een degelijke project-m.e.r.-screening en het gebrek aan concrete milderende maatregelen, biedt de aanvraag geen zekerheid dat de hinder en ecologische schade tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

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

1/ Strijdig met het RUP

Het RUP dat van toepassing is op dit gebied doet geen expliciete uitspraak over de precieze inplanting van het bouwvolume binnen de zone aangeduid als 'stedelijk woongebied'. Dit betekent dat de positionering van het bouwvolume binnen deze zone niet strikt wordt vastgelegd en dus de goede ruimtelijke ordening van toepassing is en vormt dit een essentieel toetsingskader bij het beoordelen van dit bouwproject. In dit kader wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie van nieuwe bouwvolumes in hun omgeving, met respect voor de bestaande stedenbouwkundige context en de belangen van aanpalende percelen. Het perceel

uit de aanvraag grenst hierbij nog steeds aan het openbaar domein. Gelet op de contour van het projectgebied en de locatie hiervan kan er geoordeeld worden dat deze weldegelijk aan de straat grenst en hier een woonontwikkeling in functie van een meergezinswoning mogelijk is.

De interpretatie van het RUP en de '4de bouwlaag' werd door de bezwaarschrijvers verkeerd toegepast. In het RUP wordt duidelijk geformuleerd onder 'daken en dakverdieping' dat een teruggetrokken dakverdieping niet wordt meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Deze dakverdieping wordt bijgevolg niet aanzien als een vierde bouwlaag maar als dakverdieping. De vierde bouwlaag is aan 4 zijden teruggetrokken en valt binnen het denkbeeldige dakschild onder hoeken van 50 graden zoals toegelaten in het RUP. Enkel de bouwhoogte van de teruggetrokken laag zelf wijkt beperkt af van de voorschriften. Ze is immers 30cm hoger dan de voorgeschreven 3m. Die afwijking van 10% is beperkt, goed gemotiveerd door de aanvrager en heeft geen noemenswaardige impact gelet op de afstand ten opzichte van de omliggende bebouwing en de groene inkleding van de nieuwbouw. De afwijking is uitgebreid gemotiveerd bij de toetsing aan het RUP.

2/ Overschrijding ruimtelijke draagkracht van de omgeving, schaalbreuk en hinder

Er kan akkoord worden gegaan met het feit dat er een nieuwbouwvolume met 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4^{de} dakverdieping wordt voorzien. De bezorgdheid van het bouwvolume in een omgeving vooral gekenmerkt door halfopen en alleenstaande bebouwing bestaand uit 1 of 2 bouwlagen met een hellend dak wordt erkend en dit kan zeker als een schaalbreuk aanvoelen. Echter heeft de Stad Gent met de opname van dit perceel in het RUP Stedelijk Wonen een expliciete keuze gemaakt om op deze plek verantwoorde verdichting toe te laten en dit met de bouwhoogte die in huidige aanvraag ook wordt gehanteerd.

Het zou dus ook geen efficiënt ruimtegebruik en zelfs een onderbenutting van het beschikbare perceel zijn om op een bebouwbaar perceel van dergelijke omvang slechts enkele eengezinswoningen te gaan voorzien die een weerspiegeling zouden zijn van de bestaande typologie in de omgeving. Het RUP vereist ook een woningdichtheid van 25WE/Ha, waaraan het project voldoet en dus ook getuigt dat het project voldoende aandacht heeft voor verdichting op een ruimtelijk inpasbare manier.

Verder wordt het beoogde volume met respect voor de omgeving voorzien en op voldoende afstanden van de perceelsgrenzen. De afstand tot de percelen aan de Kriekerijstraat bedraagt hier ca. 50m waardoor er geen sprake kan zijn van storende inkijk of onaanvaardbare impact. Het bouwvolume houdt overal ca. 10 meter afstand tot de perceelsgrenzen, conform de 45°-regel. Deze frequent gehanteerde regel is bedoeld om de visuele en ruimtelijke impact op de aanpalende eigendommen te beperken, onder meer op het vlak van lichtinval, privacy, inkijk en uitzicht.

3/ Verhoogde mobiliteit en parkeerdruk

Het project werd op vlak van mobiliteit grondig doorgesproken en dus ook meermaals voorgelegd aan de betrokken stadsdiensten.

Het klopt dat het Algemeen Bouwreglement een vermelding maakt van de verplichte aantallen en oppervlaktes dat er noodzakelijk zijn voor fietsparkeren. Deze zijn ook verordenend en dus ook voor dit nieuwbouwproject strikt na te leven. Het project heeft een zeer grondig en kwalitatief uitgewerkt fietsparkeerluik wat ook verder wordt beoordeeld onder '11.

Omgevingstoets' en bijgevolg ook positief beoordeeld kan worden.

In tegenstelling tot de fietsparkeernormen (voor wonen en studentenhuisvesting), zijn de autoparkeerrichtlijnen niet verordenend. Deze richtlijnen bevatten zekere marges en worden dus ook per specifiek project toegepast om te bepalen of het project hieraan voldoet. De autoparkeerrichtlijnen blijven een richtlijn die gehanteerd wordt om dergelijke projecten te begeleiden naar een voldoende haalbare modal-split. Deze zijn niet verordenend en elk project vereist een beoordeling gebaseerd op context en programma. De parkeerrichtlijnen vereisen in de groene zone (waarbinnen het project zich bevindt) een minimum van 0,6 en maximum van 1 parkeerplaatsen, wat resulteert in 11,4 tot 19 autostaanplaatsen waarvan 0,1 voor bezoekers of 2 autostaanplaatsen. Het voorstel voorziet 19 autostaanplaatsen wat binnen deze marges gelegen is waardoor deze ook voldoet hieraan.

Verder is er voor dergelijk project geen vereiste om een MOBER of mobiliteitstoets te laten uitvoeren (vermits het programma zich onder de drempelwaardes bevindt) en kan de parkeerbehoefte, zowel voor fiets- als autoverkeer, op een kwalitatieve manier opgevangen worden op eigen terrein.

Het deel openbaar domein gelegen tussen de Johannes Hartmannlaan en het projectgebied wordt op kosten van de bouwheer heraangelegd tot een woonerf met aandacht en prioriteit voor de zwakke weggebruikers. Het is dus ook niet de bedoeling dat hier veel autoverkeer op wordt voorzien en dit is louter in functie van het in- en uitrijden van het project, zowel met auto als fiets. De heraanleg zal ook een grote verbetering zijn t.o.v. wat er vandaag aanwezig is en kan dus positief beoordeeld worden.

4/ Milieu-effecten en ecologische schade

De bemaling is geen voorwerp van onderhavige aanvraag. Een eventuele bemaling moet derhalve afzonderlijk gemeld/aangevraagd worden en zal beoordeeld worden in de desbetreffende aanvraag. Daarnaast werd in deze nota ook een MER-screening opgenomen, conform de bepalingen van het Vlaams milieurecht. Deze screening beoordeelt onder meer de impact op fauna en flora, waterhuishouding, bodemkwaliteit en lichtverstoring. Op basis van deze analyse werd geconcludeerd dat de ecologische schade beperkt blijft, mits de voorgestelde maatregelen strikt worden nageleefd en dat er voor het project geen project-mer moet opgemaakt worden.

Specifiek met betrekking tot lichtverstoring werd rekening gehouden met de aanwezigheid van lichtgevoelige soorten. Het project werd bovendien gesitueerd op voldoende afstand van de Rozenbroekbeek en de meest kwetsbare zones, alsook voorzien van een groenbuffer, waardoor de impact op de natuurlijke habitat verder wordt geminimaliseerd."

De weerlegging van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen kan integraal bijgetreden worden.

Ingevolge de gewijzigde projectinhoud (PIV4) werd in graad van beroep een nieuw openbaar onderzoek gehouden van 1 juni 2026 tot en met 30 juni 2026. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 3 bezwaarschriften, waarvan 1 medeondertekend door 30 personen, ontvangen. De bezwaren houden opnieuw verband met de strijdigheid van het RUP, overschrijding van de ruimtelijke draagkracht, mobiliteitsproblematiek en milieu-effecten (met betrekking tot bemaling, geluidshinder lichtpollutie) , zoals hierboven besproken en besproken onder de samenvatting van de beroepsschriften. Er wordt verder nog gewezen op:

- De plannen die maatkundig onnauwkeurig zijn.
- de wadi die voor overlast in de tuinen van de Kriekerijstraat zal zorgen.
- Alle voorgestelde milderende maatregelen bevestigen juist dat de impact van dit project op de omgeving immens is en onherstelbare schade zal toebrengen.

Voor de bespreking en weerlegging van de aangevoerde bezwaren wordt verwezen naar de opgenomen beoordeling in het kader van de watertoets, de MER-toets, de natuurtoets, de juridische toets en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

2.6 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.6.1 De toegankelijkheidstoets

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

2.6.2 Archeologietoets

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

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

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden: "De maatregelen in de archeologienota 2024-0726 moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013".

2.6.3 De juridische toets

2.6.3.1 *Nauwkeurigheid van de plannen*

De beroepsindieners stellen dat bepaalde afmetingen op de vergunningsplannen niet overeenstemmen met de afmetingen afgeleid uit het kadastraal percelenplan (CADGIS). Deze stelling wordt niet gestaafd door een opmetingsplan.

Het online kadastraal plan heeft een indicatief karakter en is niet bedoeld als nauwkeurig opmetingsplan. Het louter verwijzen naar dit kadastrale percelenplan volstaat niet om de juistheid van de plannen in twijfel te trekken

2.6.3.2 *Toetsing BPA Sint-Baafskouter'*

Een deel van het project is gelegen in het bijzonder plan van aanleg 'Sint-Baafskouter', goedgekeurd op 21 september 1992.

De zone is bestemd deels als 'zone voor wegen' (noordelijk deel) en als zone voor koeren en tuinen en zone voor buffergroen (zuidelijk deel).

De wegenis wordt voorzien in de 'zone voor wegen'. De tuinzone is gesitueerd in de 'zone voor koeren en tuinen' en in de 'zone voor buffergroen'. Er wordt een ruime zone voor buffergroen voorzien. De maximale oppervlakte van 40m² voor het tuinpaviljoen wordt niet overschreden. Ook de totale bezetting van de zone bedraagt niet meer dan 20%.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften opgenomen in het bpa.

2.6.3.3 *Toetsing gemeentelijk RUP 'Stedelijk Woongebied'*

Een deel van het perceel ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017).

De meergezinswoning is volledig gelegen in de zone voor stedelijk woongebied.

- Bouwhoogte

Voorliggende aanvraag betreft een meergezinswoning met 3 bouwlagen en een teruggetrokken bouwlaag in de dakverdieping. Dit is conform de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In de algemene verordende voorschriften wordt immers opgenomen dat binnen de omschrijving van een hellend dak er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten is bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximum hoogte van 3m.

Met het wijzigingsverzoek van 14 mei 2026 werd de bouwhoogte van de dakverdieping beperkt tot 3 meter, conform de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

- Inplanting

Het voorschrift bepaalt dat meergezinswoningen enkel toegelaten zijn aan de straatzijde. Dit voorschrift moet gelezen worden samen met de overige bepalingen van het RUP en de specifieke context van het plangebied.

Het RUP voorziet immers uitdrukkelijk in een noodzakelijke ontsluitingsweg die aansluit op de Johannes Hartmannlaan. Deze ontsluitingsweg vormt de basis voor de nieuwe woonontwikkeling en creëert de straatgerichte situatie zoals bedoeld in het RUP. De toelichting in de stedenbouwkundige voorschriften bevestigt bovendien dat de perceelsdiepte net een reden vormt om meergezinswoningen stedenbouwkundig verantwoord toe te laten.

- De minimale woningdichtheid bedraagt 25w/ha.

De woningdichtheid bedraagt ongeveer 33,9w/ha en voldoet daarmee aan de minimale woningdichtheid.

2.6.3.4 *Toetsing Algemeen Bouwreglement*

Voorliggende aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. De meergezinswoning bestaat uit een mix van 2 1-slaapkamerappartementen, 11 2-slaapkamerappartementen en 6 3 slaapkamerappartementen en er is een gemeenschappelijk afvallokaal.

Volgens de beroepsindieners voldoet het project niet aan de fietsparkeervereisten zoals vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement. Volgens het Algemeen Bouwreglement moeten er in totaal 61 fietsparkeerplaatsen voorzien worden voor de bewoners. De plannen voorzien 59 parkeerplaatsen (waaronder 7 voor buitenmaatse fietsen) op het gelijkvloers en 5 fietsparkeerplaatsen in de ondergrondse garage bereikbaar met de autolift. Ook de grootte en bereikbaarheid van de fietsparkeerplaatsen voldoet aan de voorschriften. De fietsen in de ondergrondse parkeergarage zijn bereikbaar via de autolift. De aanvraag voldoet hiermee aan de vereisten zoals opgelegd in het Algemeen Bouwreglement.

2.6.4 *Wegenis*

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 17 december 2025. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd. De voorwaarden opgelegd in de gemeenteraadsbeslissing moeten nageleefd worden.

2.6.5 *De goede ruimtelijke ordening*

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO. Het betreft een aanvraag tot bouwen van meergezinswoning met 19 woonunits met ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen, aanleggen van woonerf/fietspad op openbaar domein na sloop bestaande bebouwing en rooien van bomen.

De sloop van de bestaande constructies alsook het rooien van bomen kan aanvaard worden. Er wordt voorzien in de aanleg van een ruime groenbuffer.

- functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft de oprichting van een meergezinswoning met een residentiële bestemming in woongebied. De woonfunctie is in overeenstemming met de planologische bestemming en sluit functioneel aan bij de hoofdzakelijk residentiële omgeving, die wordt gekenmerkt door voornamelijk eengezinswoningen en meergezinswoningen.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag voorziet in 19 woonentiteiten, wat overeenkomt met een bouwdichtheid van 33,9 woonentiteiten per hectare. Deze dichtheid voldoet aan de voorschriften van het geldende RUP. De beroepsindieners voeren aan dat deze bouwdichtheid niet inpasbaar is in een omgeving die voornamelijk wordt gekenmerkt door eengezinswoningen op ruimere percelen. Deze stelling kan evenwel niet worden gevolgd.

De projectsite is gelegen binnen stedelijk gebied, waar een zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt vormt. Met het vaststellen van een minimale woondichtheid van 25we/ha heeft de planopmaker uitdrukkelijk de beleidskeuze gemaakt om op deze locatie een meer compacte woonontwikkeling mogelijk te maken.

Door het bundelen van 19 woonentiteiten binnen één gebouw blijft ruimte beschikbaar voor kwalitatieve gemeenschappelijke buitenruimte, een landschappelijke groenbuffer en infiltratievoorzieningen.

Bovendien dient de beoordeling van de bouwdichtheid niet louter op perceelsniveau te gebeuren, maar binnen de ruimere ruimtelijke context. Indicatief beschouwd bedraagt de bouwdichtheid van het volledige bouwblok vandaag ongeveer 23 woonentiteiten per hectare. Met de realisatie van voorliggende aanvraag stijgt deze tot ongeveer 30,5 woonentiteiten per hectare, wat in overeenstemming is met de door het RUP beoogde verdichting binnen stedelijk gebied. Ter

vergelijking kan worden opgemerkt dat het zuidelijk gelegen bouwblok reeds een indicatieve bouwdichtheid van ongeveer 50 woonentiteiten per hectare. Hieruit blijkt dat de voorziene dichtheid niet uitzonderlijk is binnen de ruimere omgeving en past binnen de beleidsmatige keuze om op deze locatie een efficiënter ruimtegebruik en een hogere woondichtheid mogelijk te maken.

Het standpunt van de stad Gent wordt integraal bijgetreden:

"Echter heeft de Stad Gent met de opname van dit perceel in het RUP Stedelijk Wonen een expliciete keuze gemaakt om op deze plek verantwoorde verdichting toe te laten en dit met de bouwhoogte die in huidige aanvraag ook wordt gehanteerd.

Het zou dus ook geen efficiënt ruimtegebruik en zelfs een onderbenutting van het beschikbare perceel zijn om op een bebouwbaar perceel van dergelijke omvang slechts enkele eengezinswoningen te gaan voorzien die een weerspiegeling zouden zijn van de bestaande typologie in de omgeving. Het RUP vereist ook een woningdichtheid van 25WE/Ha, waaraan het project voldoet en dus ook getuigt dat het project voldoende aandacht heeft voor verdichting op een ruimtelijk inpasbare manier."

De zone tussen de voorste perceelsgrens en het gebouw wordt voornamelijk ingericht met waterdoorlatende verharding in functie van circulatie voor voetgangs-, fiets- en autoverkeer van en naar het terrein alsook brandweertoegankelijkheid. De verharding in deze zone wordt beperkt tot wat er strikt noodzakelijk is met aandacht voor waterdoorlaatbaarheid en kan bijgevolg positief bevonden worden.

De zone zowel links, rechts als achter het gebouw als ook een strook van 10m aan de voorste perceelsgrens worden ingericht als gemeenschappelijke groen/tuinzone. Het gaat hier om een groenzone van ca. 3800m² die slechts in beperkte mate verhard wordt in functie van toegangspaden en een bijgebouw. Het inrichten van een kwalitatieve gemeenschappelijke groenzone draagt bij tot de woonkwaliteit van de aanwezige meergezinswoning en aan de overgang naar het parkgebied en de omliggende woningen. Het bijgebouw is beperkt van grootte en wordt als gemeenschappelijk gebouw ingericht op ruime afstand van de achterste perceelsgrens (± 12 m) en de zijdelingse perceelsgrens (± 23 m)

Schaal

De woonomgeving kent diverse bouwtypologieën, woningen met één of twee bouwlagen en schuin dak, alsook woningen en meergezinswoningen met 3 bouwlagen en plat dak. Aan de rechter zijdelingse perceelsgrens grenst de aanvraag aan de schutterstoren en bijhorende kantine. Voorliggende aanvraag voorziet in drie bouwlagen en een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag, zoals voorzien de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het beoogde bouwvolume is wel eerder atypisch voor de onmiddellijke omgeving. Gelet evenwel op de ruime oppervlakte van het perceel (ca. 5.600m²) kan het bouwvolume op een evenwichtige wijze worden ingeplant, waarbij voldoende afstand tot de perceelsgrenzen wordt behouden. Bovendien wordt het project voorzien van een omvangrijke groenbuffer die zorgt voor een kwalitatieve overgang naar het aangrenzende parkgebied en naar de aangrenzende woningen en kan er een ruime gemeenschappelijke tuin worden ingericht.

Ten opzichte van de woningen aan de Johannes Hartmannlaan wordt er een zeer ruime en dense groenbuffer aangelegd van 10m die mee zorgt voor de integratie van het gebouw in de omgeving. Het gebouw wordt ingeplant op ongeveer 19m van de perceelsgrens met de dichtste woning aan de Johannes Hartmannlaan.

Langs linker en rechter zijde van het gebouw wordt minimaal 10m ruimte gehouden van de perceelsgrenzen. De tuin achteraan heeft een diepte van meer dan 50m.

Gelet op bovenstaande kan het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden worden dat voorliggende aanvraag inpasbaar is in de omgeving.

- visueel-vormelijke elementen

De aanvraag voorziet in een hedendaags vormgegeven meergezinswoning met een duidelijke en evenwichtige architecturale opbouw. De architecturale uitwerking van het gebouw gebeurt doordacht, met een speelse vormgeving van de voor- en achtergevel en met een eerder sober materiaalgebruik wat zorgt voor een inpasbare architectuur binnen de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

Het project is gelegen op 1,5km van centrum Gent. Dagdagelijkse voorzieningen zijn gelegen op 1km.

Ook haltes van openbaar vervoer liggen in de onmiddellijke omgeving. Het project ligt op 1,5km van station Dampoort. De locatie is goed bereikbaar met duurzame modi.

De aanvraag (PIV 4) is in overeenstemming met de fiets- en autoparkeerrichtlijnen van de Stad Gent. Er worden 64 fietsparkeerplaatsen voor bewoners voorzien, waarvan 59 op het gelijkvloers en 5 in de ondergrondse parkeergarage (bereikbaar via de autolift), aangevuld met 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Volgens de parkeerrichtlijn dienen er minimaal 11 en maximaal 19 autoparkeerplaatsen te worden voorzien voor de bewoners.

Het project voorziet 19 autoparkeerplaatsen, waarvan 2 parkeerplaatsen expliciet worden voorbehouden voor bezoekers. Deze bezoekersplaatsen zijn bereikbaar via de autolift met een intercomsysteem. De inrichting van de parkeerinfrastructuur voldoet hiermee aan de geldende parkeerrichtlijnen en wordt als kwalitatief beoordeeld.

Gelet op de aard en de omvang van het project wordt de mobiliteitsimpact als aanvaardbaar beoordeeld. De aanvraag betreft een residentiële ontwikkeling waarbij voornamelijk bewonersverkeer wordt gegenereerd. Het project wordt gerealiseerd binnen stedelijk gebied, waar een goede bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers voorhanden is en waar een duurzaam mobiliteitsprofiel wordt nagestreefd.

De toegang tot het project wordt gerealiseerd via een woonerf, waarbij de aansluiting op het aangrenzende fiets- en wandelpad op een verkeersveilige wijze is uitgewerkt.

Om de onderlinge zichtbaarheid tussen de toegang tot het perceel en het pad voldoende hoog te houden oordeelde het college van burgemeester en schepenen dat het noodzakelijk is dat de beplanting tussenin de toegang en het pad minimaal in de eerste 5m lager wordt gehouden dan 1m. Dit standpunt kan bijgetreden worden. Hierdoor wordt de interactie tussen uitrijdende voertuigen en zachte weggebruikers voldoende duidelijk en overzichtelijk.

De vrees dat de autolift en de toegangsweg aanleiding zouden geven tot een problematische verkeersafwikkeling, wordt niet gevolgd. De aanvraag betreft een residentieel project met 19 woonentiteiten, waarbij de verkeersbewegingen beperkt zijn en zich spreiden over de dag. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat een structurele wachtrij of conflicten ter hoogte van de toegang zullen ontstaan. De autolift wordt voorzien van een lichtensysteem zodat men gewaarschuwd wordt dat de autolift in gebruik is. Het kruisen van auto's op de oprit is mogelijk ter hoogte van de brandweerweg. Deze verharding in grasdallen laat toe dat een wagen uitwijkt om te kruisen. Er kan verder verwezen worden naar de uitgebreide beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent met betrekking tot mobiliteit. Deze beoordeling wordt integraal bijgetreden.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

De beroepsindieners vrezen inkijk, schaduwhinder en geluidshinder.

Wat betreft de aangehaalde hinderaspecten wordt vastgesteld dat een zekere mate van wederzijdse inkijk en/of schaduw en geluidsimpact inherent is aan een stedelijke woonomgeving en op zich niet als onaanvaardbaar kan worden beschouwd.

In voorliggende aanvraag werden diverse maatregelen genomen om de privacy impact zoveel als mogelijk te beperken.

De ruime terrassen zijn georiënteerd naar de private tuinzone van het project en niet naar de achterliggende tuinen van de woningen langs de Johannes Hartmanlaan. Hoewel zich in de achtergevel meerdere raamopeningen bevinden, betreffen deze hoofdzakelijk slaapkamers en niet de leefruimten. De kleine terrassen aan de zuidzijde zijn klein en niet bruikbaar om te verblijven of te zitten en zijn voornamelijk ingericht als groendak.

Bovendien wordt een afstand van ruim 20 meter tot de achterliggende tuinen gerespecteerd en wordt langs de perceelsgrens een circa 10 meter brede, gelaagde groenbuffer aangelegd, die de inkijk verder beperkt. Met het wijzigingsverzoek werd een gedetailleerd groenplan toegevoegd aan de aanvraag. Het ontwerp bevat een detail van de aan te planten bomen en struiken. Op die manier wordt een dense buffer gecreëerd die risico op inkijk moet uitsluiten.

Op de derde verdieping worden geen terrassen voorzien langs de zijde van de Johannes Hartmanlaan; het resterende dakoppervlak wordt volledig als groendak ingericht.

Gelet op deze elementen wordt geoordeeld dat de privacy van de omwonenden in voldoende mate wordt gevrijwaard en dat de geen sprake kan zijn – gelet op de afstand van 20 meter en gelet op de andere genomen maatregelen – de inkijkhinder ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ook wat betreft de aangehaalde schaduwhinder wordt geoordeeld dat – gelet op de afstand van ruim 20m tot de woningen langs de Johannes Hartmannlaan de impact ruimtelijk aanvaardbaar is. Een zekere schaduwwerking kan niet worden uitgesproken en is eigen aan een residentiële ontwikkeling. Overige effecten met betrekking tot licht, geluid en bemaling werden reeds besproken onder de MER-toets. Verder kan er ook verwezen worden naar de bespreking onder de watertoets, de natuurtoets en de bespreking van de milieuhygiënische aspecten.

Gelet op het voorgaande wordt geoordeeld dat de aanvraag op een kwaliteitsvolle wijze wordt ingepast in haar omgeving. De aanvraag is verenigbaar met de principes van de goede ruimtelijke ordening en doorstaat de toets hieraan.

2.6.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

Mits het naleven van de voorwaarden uitgebracht door de adviesinstanties, het college van burgemeester en schepenen, de gemeenteraadsbeslissing betreffende de zaak der wegen en het naleven van de milderende maatregelen doorstaat voorliggende aanvraag de juridische toets en de toets van de goede ruimtelijke ordening.

2.7 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.7.1 Bespreking milieuhygiënische aspecten

De geothermische warmtepompen moeten voldoen aan de bepalingen van artikel 5.16.3.3. van Vlarem II.

2.7.2 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de door Albat en Partners nv, met inrichtingsnummer 20250606-0030, aangevraagde volgende iioa:

- 16.3.2°a) (3)

19 geothermische warmtepompen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 3 kW elk.

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur onder de volgende milieuvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

- Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

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

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

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

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden stellen onder meer dat het gevraagde nog steeds niet vergunbaar is, dat verwezen wordt naar een replieknota, dat het project de natuurtoets niet doorstaat, dat het project paalt aan een moerasbos, dat uit de studie van de aanvrager blijkt dat er vermijdbare schade kan ontstaan aan dat moerasbos, dat het bevoeien van het moerasbos nodig zou zijn, dat de eigenaar daar toestemming moet voor geven, dat zo'n toestemming ontbreekt, dat onduidelijk is hoe dat zal gebeuren, dat het project op dit moment dan ook de natuurtoets niet doorstaat, dat de goede ruimtelijke ordening problematisch is, dat er een 33,9 wooneenheden per hectare voorkomen, dat de POA naar het bouwblok kijkt, doch dat de Hartmanlaan moet bekeken worden, dat de architect dat ook doet in de nota, dat in de Hartmanlaan 15,9 wooneenheden per hectare voorkomen, dat het project meer dan een verdubbeling voorziet, dat de POA dit alles aanvaard door onder meer een groenbuffer, dat in de Hartmanlaan maar 1 meergezinswoning voorkomt, die kleiner is, dat het project zich niet inpast in deze omgeving qua schaal en typologie, dat er wel degelijk hinder zal ontstaan die niet voldoende gemilderd wordt, dat de groenbuffer pas na 15 jaar zal volgroeid zijn, en pas dan de hinder zal milderen; dat het gebouw staat waar het RUP het verbied nu deze aan de straatzijde moeten komen, niet in tweede bouwzone zoals hier beoogd, dat de weg geen openbare weg mag worden en dan ook

geen straatzijde kan creëren, dat de waterstudie fout is, dat het rekenmodel waarop de waterstudie gemaakt is fout is, dat 3 foute punten gehanteerd worden, dat de doorlatendheid van de bodem onderschat is, dat bij andere recente bemalingen de debieten de vergunde of geacteerde debieten enorm overschreden, dat dit model nog lagere doorlatendheid hanteert, zodat hier ook in de fout gegaan wordt, dat het broekbos grondwaterafhankelijk is en gevoelig voor verdroging, dat het verlagen van het grondwater in dat broekbos niet aanvaardbaar is, dat de bodemkaart van België een schommeling van 1m vermeldt, dat de conclusie dan fout is, dat de lokale geologie bijzonder is, dat het bos zal kapot gemaakt worden door de bemaling, dat er een minder schadelijk alternatief is door het werken met een csmwand, dat de aanvrager hiervan op de hoogte was, maar er niet naar handelde, dat de geothermische boringen niet beoordeeld zijn, dat deze permanent zijn, en de kleige laag zullen doorboren, dat er geen gemeentelijke beoordeling zit in de aanvraag over de bezwaren naar aanleiding van het tweede openbaar onderzoek, dat art. 34 een gemotiveerde beoordeling vereist, dat de bezwaren van de 30 omwonenden nooit behandeld zijn, dat het waterluik niet met exacte voorwaarden geremedieerd wordt, dat ook in andere dossier blijkt dat voorwaarden niet gerespecteerd worden, dat de teruggetrokken vierde bouwlaag moet geschrapt worden, en dat afdwingbare voorwaarden moeten opgelegd worden, dat het europees beschermd habitat dreigt te verdwijnen.

De aanvrager stelt onder meer dat de voorwaarden zullen nageleefd worden, dat deze ook een burgerrechtelijk aspect omvatten, dat 33,9 wooneenheden voorziet, boven de minimumdrempel van het RUP van 35 wooneenheden/ha, dat het relevante deel van de hartmanlaan gelijkaardig bebouwingsgraden kent, dat er wel degelijk een aansluiting is op de onmiddellijke omgeving, dat er ruime afstanden worden bewaard ten opzichte van de aanpalende bebouwingen, dat de groenbuffer aangeplant wordt met een hoogte van 7m, dat de rooilijn van de straat doorloopt tot op het perceel van de aanvraag, dat het RUP meergezinswoningen toelaat, dat het RUP enkel voor dit perceel opgemaakt is, dat het dan ook zou ingaan tegen het voorschrift te stellen dat het gevraagde hier niet kan, dat meergezinswoningen expliciet toegelaten worden, dat de deskundigen in verband met natuur en bemaling grondige studies gemaakt hebben, en wel degelijk aantonen dat de natuurtoets doorstaan wordt, dat de bemaling slechts aanvaardbare effecten zal hebben.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025021307 ingediend door Albat en Partners nv kan een voorwaardelijke omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV4.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025021307 ingediend door Albat en Partners nv wordt een voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- De maatregelen in de archeologienota -moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013”.
- De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2025 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden
- De voorwaarden zoals opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 8 januari 2026:

"Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Voortvloeiend uit externa adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 september 2025 met kenmerk 071612- 005/MLE/2025).

Hemelwaterput

Er dient een hemelwaterput/gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 56.870 liter te worden voorzien. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Maximale hoogte private beplanting perceelsgrens langs fietspad

Om de onderlinge zichtbaarheid tussen de toegang tot het perceel en het wandel- en fietspad voldoende hoog te houden is het noodzakelijk dat de beplanting tussen de private toegang en het openbare pad minstens in de eerste 5m lager wordt gehouden dan 1m.

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 50cm (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").

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.

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de eventuele RWA-leiding naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De regenwaterafvoer (RWA) van het tuinpaviljoen mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het gescheiden rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Sloop

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, 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 peilen moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Scheiding openbaar/privé

Het privédomein moet op de rooilijn fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een haag, afsluiting, 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.

- De milderende maatregelen zoals voorgesteld in de natuurtoets moeten nageleefd worden:
 - er dient een bevoeiing van het moerasbos te gebeuren. Hiervoor dient toestemming verkregen te worden van de eigenaar van het perceel. De bevoeiing gebeurt met een deel van het bemalingswater indien dit van voldoende kwaliteit is. Het water wordt bij voorkeur

eerst ontijzerd en ontzand. De bevoeiing gebeurt best onder begeleiding van een erkend boomdeskundige;

- er wordt aangeraden de bemaling uit te voeren buiten het groeiseizoen (oktober – april). Indien er toch bemaald wordt tijdens het groeiseizoen en er een neerslagtekort is, wordt aangeraden om ook de bomen ter hoogte van de projectlocatie te bevoeien, bij voorkeur tevens onder begeleiding van een erkend boomdeskundige.
- de bemaling dient uitgezet worden vanaf het ogenblik dat dit technisch mogelijk is. Het grondwaterpeil wordt tijdens de bemaling opgevolgd zodat het peil niet dieper verlaagd wordt dan strikt noodzakelijk;
- er wordt aangeraden om bij opstart en op geregelde tijdstippen tijdens de duurtijd van de bemaling analyses uit te laten voeren op het bemalingswater en enkele peilbuizen te plaatsen gelegen tussen de OVAM-percelen en de bemaling. Indien nodig wordt er een waterzuiveringsinstallatie voorzien;
- het vellen van de bomen dient plaats te vinden buiten het broedseizoen van vogels en buiten de kraamperiode en winterslaap van de vleermuizen (tussen 1 augustus tot 15 oktober);
- rondom het vossenhol dient een zone afgebakend te worden die gevrijwaard wordt van activiteit;
- de verlichting ter hoogte van de projectlocatie wordt beperkt tot het functionele. Verder wordt de lichtbron van de aanwezige verlichting zo geplaatst zodat enkel het gedeelte onder de onderste kruin van de omliggende bomen belicht wordt en zal er gekozen worden voor een warme lichtkleur met lage intensiteit;
- er wordt een ecologische groenbuffer voorzien rondom het projectgebied, bestaande uit inheemse soorten;
- om de stikstofuitstoot van het project te beperken tijdens de werffase dient er zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van elektrische of schone bouwmachines (Stage IV of Stage V met bouwjaar vanaf 2014). Er dient tevens gebruik gemaakt te worden van netstroom in plaats van generatoren indien mogelijk.

Onder volgende lasten

- De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2025 moeten uitgevoerd worden.

" 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_ 2025021307) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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 3 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."

Aandachtspunten:

Fietsenberging

Het is wenselijk dat er oplaadpunten voor elektrische fietsen in de fietsenstalling voorzien worden.

De aanvrager wordt erop gewezen dat de bereikbaarheid van de fietsparkeerplaatsen in de kelderverdieping weinig comfortabel is. Gezien het over een zeer beperkt aantal parkeerplaatsen gaat en er wel kwalitatieve fietsparkeerplaatsen voor bezoekers werden voorzien zonder dat dit verplicht is, kan dit uitzonderlijk als aanvaardbaar beoordeeld worden.

Plaatsnaamgeving

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

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

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

Huisnummering

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

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

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

Opendraaiende elementen over openbaar domein

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Milieu

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

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

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

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

De exploitant wordt er op gewezen dat er voor de bemaling nog een afzonderlijk dossier IIOA ingediend moet worden.

..."

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

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

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

Artikel 2

Er wordt akte genomen worden van de door Albat en Partners nv, met inrichtingsnummer 20250606-0030, aangevraagde volgende iioa:

- 16.3.2°a) (3)*

19 geothermische warmtepompen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 3 kW elk.

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur onder de volgende milieuvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

- Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.*

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de

Milieunavigators, via de link:
<https://navigator.emis.vito.be/>

Artikel 3

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

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raad voor Vergunningsbetwistingen

p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges

Koning Albert II-laan 15 bus 130

1210 Brussel

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

Marie-Elisabeth Belpairegebouw

Toren Noord (2de verdieping)

Simon Bolivarlaan 17

1000 Brussel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter