



2026_CBS_08663 OMV_2026068449 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit elke 5 appartementen en 14 eengezinswoningen, een ondergrondse parking en 2 fietsenstallingen met de exploitatie van 2 bronbemalingen in functie van de aanleg van een kelder en riolering - zonder openbaar onderzoek - Gentstraat en Puigem, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 oktober 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen;
Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen;
Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

GLOBAL REX BV met als contactadres Kapellestraat 117, 8020 Oostkamp heeft een aanvraag (OMV_2026068449) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 juli 2026.

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

- Onderwerp: het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit elke 5 appartementen en 14 eengezinswoningen, een ondergrondse parking en 2 fietsenstallingen met de exploitatie van 2 bronbemalingen in functie van de aanleg van een kelder en riolering
- Adres: Gentstraat 156, 158, Puigem 34A en 34B, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 422Z, 434P, 434L, 434N, 435E, 455W en 455X

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 augustus 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de ontwikkeling van een residentieel woonproject op een terrein gelegen tussen de Gentstraat en Puigem te Oostakker. De omgeving kenmerkt zich door residentiële bebouwing (merendeels gesloten en (half)open typologie) en de directe nabijheid van een scholencampus van de GO! Scholengroep naast de site van de aanvraag.

Het project omvat de oprichting van 24 woonentiteiten, bestaande uit 14 eengezinswoningen en 10 appartementen verdeeld over twee meergezinswoningen. De bebouwing wordt georganiseerd rond een centraal gelegen en grotendeels autoluw binnengebied dat wordt ingericht als gemeenschappelijke verblijfsruimte met een uitgesproken groen karakter.

Langs de Gentstraat wordt een meergezinswoning opgericht met vijf appartementen. Dit gebouw telt drie bouwlagen met plat dak en vormt de straatwand aan de zijde van de Gentstraat. Verder wordt een atelierwoning (een eengezinswoning gecombineerd met een atelier) en vier gekoppelde eengezinswoningen opgericht boven een ondergrondse parkeergarage. Deze woningen bestaan uit twee tot drie bouwlagen. In het binnengebied worden negen bijkomende eengezinswoningen opgericht, gegroepeerd in twee woonclusters en uitgewerkt als split-level-woningen, met een bouwvolume dat overeenkomt met 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte ca. 9,66 m). Achteraan op het perceel wordt een tweede meergezinswoning opgericht met vijf appartementen. Dit gebouw wordt vormgegeven als een vrijstaand volume en telt eveneens drie bouwlagen.

De ondergrondse parkeergarage wordt voorzien van 20 parkeerplaatsen bestemd voor de bewoners van het project. De parkeervoorzieningen voor bewoners worden daarmee hoofdzakelijk ondergronds ondergebracht, waardoor het maaiveld maximaal gevrijwaard blijft voor groenaanleg en verblijfskwaliteit. De toegang tot de parking verloopt via een inrit vanaf de openbare weg. Daarnaast worden bovengronds fietsenstallingen voorzien voor bewoners en bezoekers. Een deel van deze fietsenstallingen wordt geïntegreerd in een hergebruikte serreconstructie op de site.

De buitenaanleg omvat de aanleg van private tuinen bij de grondgebonden woningen, gemeenschappelijke groenzones, wandelverbindingen, verhardingen en verblijfsruimtes. Ten slotte omvat de aanvraag de afwerking van de vrijgekomen zijgevels van de aanpalende gebouwen aan de Gentstraat 154 en 160 die zichtbaar worden na de uitvoering van eerdere sloopwerken. Ter hoogte van Gentstraat 154 wordt de vrijgekomen zijgevel bijkomend

nageïsoleerd met een isolatiepakket bestaande uit 12 cm harde isolatieplaten (grafiet-EPS) afgewerkt met een pleisterlaag van 2 cm. Ter hoogte van Gentstraat 160 worden de vrijgekomen zij- en achtergevel van de bestaande bedrijfsloods gerenoveerd en afgewerkt met een gevelpleister.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van twee bronbemalingen in functie van de aanleg van een kelder en riolering.

Beide bemalingen zullen gescheiden worden in tijd. De bemaling voor de riolering zal eerst actief zijn. Na het afronden van de rioleringswerken zal men de grondwaterstand monitoren totdat deze terug op zijn natuurlijk peil staat. Na evenwicht zullen de werken voor de kelder aanvatten.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20260710-0031: Bemaling Gentstraat - Riolering

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Debiet van de bemaling: 22 400 m ³ over 30 kalenderdagen; Gemiddeld dagdebiet: 747 m ³ /dag (31.13 m ³ /u); Maximum dagdebiet: 896 m ³ /dag (37.33 m ³ /u) klasse 3 Nieuw	22400 m ³

Inrichtingsnummer 20260710-0030: Bemaling Gentstraat – Kelder

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Debiet van de bemaling: 12 220 m ³ over 150 kalenderdagen; Gemiddeld dagdebiet: 82 m ³ /dag (3.42 m ³ /u); Maximum dagdebiet: 130 m ³ /dag (5.42 m ³ /u) klasse 3 Nieuw	12220 m ³

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 06/02/2025 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de perceelsgrenzen. (2024 OO 201/01)

* Op 02/10/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 18 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen en 14 eengezinswoningen en 2 loten voor gemeenschappelijk gebruik, het aanleggen van wegenis na het slopen van de bestaande bebouwing. (OMV_2024092134 met intern nr. 2025 OO 554/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 augustus 2026 onder ref. 064607-009/PV/2026:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- * Het brandpreventieverslag van de verkavelingsaanvraag met ref. 064607-007/CDB/2025 dd. 19 maart 2025, dient integraal gevolgd te worden.*
- * Het brandweerwegtracé is niet duidelijk aangegeven op de plannen: draaistralen 11/15m ontbreken, de totale breedte is niet duidelijk, enz...*
- * Aangezien de wegenis op de voorliggende plannen onvoldoende is uitgewerkt, en het wegenisontwerp uitermate belangrijk is voor de bereikbaarheid van de gebouwen, dient voorafgaandelijk de werken, eerst het akkoord bekomen te worden van de brandweer over het definitieve uit te voeren wegenisontwerp.*
- * Er moeten hydranten, gevoed door het openbare waterleidingnet (minimale Ø 100) voorzien worden derwijze dat de afstand tussen hydranten onderling maximaal 100 m bedraagt en de afstand van elke woonentiteit tot een hydrant maximaal 60 m bedraagt.*
- * De brandweerweg dient een aparte straatnaam te krijgen.*
- * In de atelierwoning dient een automatische branddetectie van het type totale bewaking voorzien te worden.*
- * In de atelierwoning dient het ateliergedeelte brandwerend gescheiden te worden van het woongedeelte.*
- * De deur van het liftsas in de parking dient in de vluchtrichting open te draaien.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 5 oktober 2026 onder ref. AD-26-972:

Drinkwater

Deze adviesaanvraag betreft het bouwen van 2 meergezinswoningen, met elk 5 appartementen, en 14 eengezinswoningen (totaal 24 woningen) gelegen in Gentstraat 156-158 en Puigem 34A en 34B te Gent (Oostakker). Iedere woning beschikt over een private buitenruimte en kan eveneens gebruik maken van een collectieve buitenruimte. Onder één van de rijwoningensembles (atelierwoning + erkerwoningen) wordt een ondergrondse parking voorzien met 20 plaatsen. Daarnaast worden er 2 gemeenschappelijke fietsenstallingen voorzien.

Deze omgevingsaanvraag bouwt verder op de verworven verkavelingsvergunning (VK-25-299) die het projectgebied verkavelt in 18 loten.

In functie van het bouwrijp maken van deze site, worden met de verkavelingsvergunning zowel de éengezinswoningen als de bijgebouwen afgebroken en verhardingen uitgebroken.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Om de meergezinswoningen en ééngezinswoningen op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:
Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Gentstraat tot in de volledige verkaveling.

Hiervoor is een project opgestart met als dossiernummer:

DOM-061/26/002-D – verk. Gentstraat te Gent (Oostakker).

De verantwoordelijke projectcoördinator hiervoor is Valerie Meirhaeghe.

Email: Valerie.Meirhaeghe@farys.be

Gelieve u tot de verantwoordelijke projectcoördinator te richten voor verdere vragen en inlichtingen over dit project.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen.

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

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

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

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van 2 meergezinswoningen en 14 eengezinswoningen.

Riolering

Farys – Netinfra Z behandelt enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;
- bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein
(= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²);
- bouwdossiers vanaf 2 wooneenheden met nieuwe wegenis en vanaf 10 wooneenheden bij bestaande wegenis en gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied;

- *verkavelingsdossiers met meer dan één bijkomende wooneenheid gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied.*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad werd overgemaakt, advies verleend worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 26 augustus 2026 onder ref. 5000135725:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door Firma Global Rex werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 19 augustus 2026 onder ref. 25184470:

Netuitbreiding nodig:

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

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

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

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

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

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

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

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 22 september 2026 onder ref. JMS 641895:

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

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via mailbox van de subarea*

** Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg CENTRUM 1, goedgekeurd op 6 februari 1986, en is bestemd als zone voor ambachtelijke bedrijven, magazijnen en gegroepeerde autobergplaatsen, zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor schermgroen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften. De aanvraag bevindt zich echter binnen een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. OMV_2024092134 met intern nr. 2025 OO 554/00 van 2 oktober 2025). De aanvraag heeft betrekking op lot 0A, lot 0B, lot 1, lot 2, lot 3, lot 4, lot 5, lot 6, lot 7, lot 8, lot 9, lot 10, lot 11, lot 12, lot 13, lot 14, lot 15 en lot 16. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor meergezinswoningen, zone voor eengezinswoningen, zone voor eengezinswoningen (atelierwoning) en zone voor gemeenschappelijk lot.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de

stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, met uitzondering van volgend punt:

- **art. 2.7: Uitsprongen boven de openbare weg**

Van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

In voorliggende aanvraag wordt bij de split-level-eengezinswoningen een uitsprong van 0,60 m voorzien vanaf de voorbouwlijn op een hoogte van 2,52 m boven het maaiveld.

Deze afwijking wordt aanvaardbaar geacht, omdat het hier gaat om een autoluw openbaar domein dat hoofdzakelijk gebruikt wordt door zwakke weggebruikers. Enkel in uitzonderlijke gevallen, zoals voor hulpdiensten, is dit domein toegankelijk voor voertuigen. De oorspronkelijke bedoeling van artikel 2.7 – namelijk het vermijden van schade bij een aanrijding door hogere voertuigen – blijft hiermee dus behouden.

Hieruit volgt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het project is gekoppeld aan de aanleg van een nieuw aan te leggen openbare weg, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning voor de aanleg van de centrale wegenis werd verleend op 2 oktober 2025 samen met de verkavelingsvergunning met als kenmerk OMV_2024092134 met intern nr. 2025 OO 554/00. Deze openbare weg is op heden nog niet aangelegd.

Overeenkomstig artikel 4.3.5 §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan in het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Dit belet niet dat de vergunningverlenende overheid moet voorkomen dat onleefbare toestanden mogelijk gemaakt worden ten gevolge van omgevingsvergunningen die op basis van artikel 4.3.5.§3 Codex verleend worden.

Daarom kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

Om te voorkomen dat er woningen gebouwd, verkocht of bewoond worden die niet of onvoldoende toegankelijk zijn via de nieuw aan te leggen openbare weg, wordt de huidige vergunning afgeleverd onder de voorwaarde dat het oprichten van de woningen (exclusief grondverzet, riolerings- en funderingswerken t/m de vloerplaat van de woningen) niet mag starten alvorens de riolerings- en wegeniswerken van de nieuw aan te leggen openbare weg palend aan de te bebouwen loten in voldoende mate uitgevoerd zijn.

Met voldoende mate wordt bedoeld: dat de openbare rioleringswerken volledig afgewerkt zijn en dat de wegkoffer (wegfundering) en een eerste (al dan niet voorlopige) verhardingslaag die beantwoordt aan de veiligheidsvereisten van een openbare weg, zijn aangebracht, alvorens de werken aan de woningen mogen aangevat worden. M.a.w. eerst moet de eerste fase van de lasten volledig uitgevoerd zijn, alvorens de werken aan de woningen kunnen aangevat worden.

Voor de aanleg van deze verkaveling dient een technisch dossier overgemaakt te worden aan de Dienst Wegen-, Bruggen en Waterlopen. Pas na de uitvoering (en voorlopige oplevering) van deze wegen- en rioleringswerken kunnen de betreffende woningen in gebruik genomen worden.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen en in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- straat ter hoogte van lot 1 gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel deels bebouwd en deels braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. 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.

Hemelwaterputten

Voor de eengezinswoningen worden individuele hemelwaterputten voorzien:

- De negen split-level-woningen beschikken elk over een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter.
- Voor de vier erkerwoningen wordt per woning een hemelwaterput van 7.500 liter voorzien.
- De atelierwoning wordt uitgerust met een hemelwaterput van 10.000 liter.

Daarnaast worden voor de meergezinswoningen collectieve hemelwaterputten aangelegd.

- De vijf stadswoningen zijn aangesloten op een collectieve hemelwaterput van 20.000 liter.
- Voor de vijf parkappartementen worden twee gekoppelde hemelwaterputten van telkens 15.000 liter voorzien, goed voor een totale opslagcapaciteit van 30.000 liter.

Het hemelwater wordt maximaal hergebruikt voor onder meer toiletspoeling, wasmachines en buitenkranen, waardoor de buffering en het hergebruik van hemelwater voldoende worden gegarandeerd.

Voor de collectieve fietsenstallingen (fietsenstalling A en fietsenstalling B) worden afzonderlijke hemelwaterputten voorzien met een inhoud van respectievelijk 5.000 liter en 10.000 liter. Deze volumes zijn afgestemd op de aangesloten dakoppervlakten van de fietsenstallingen. Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt via een buitendienstkraan ten behoeve van onderhoudswerken en het beheer van de gemeenschappelijke groenaanleg.

De voorziene hemelwaterputten voldoen hiermee aan de verordening. De beperkte overschrijding van het minimaal vereiste volume is het gevolg van het gebruik van standaardputvolumes en wordt aanvaardbaar geacht.

Infiltratievoorzieningen

De infiltratie van overtollig hemelwater gebeurt via collectieve bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's) die worden aangelegd binnen de collectieve private groenzones van het project.

- De stadswoningen, erkerwoningen en atelierwoning zijn aangesloten op één collectieve wadi met:

- infiltratievolume: 27,20 m³;
- infiltratieoppervlakte bodem: 57,90 m²;
- infiltratieoppervlakte wanden: 28,55 m².

- De split-levelwoningen zijn aangesloten op twee collectieve wadi's:

Noordelijke wadi

- infiltratievolume: 14,80 m³;
- infiltratieoppervlakte bodem: 26,20 m²;
- infiltratieoppervlakte wanden: 30,45 m².

Zuidelijke wadi

- infiltratievolume: 12,00 m³;
- infiltratieoppervlakte bodem: 21,35 m²;
- infiltratieoppervlakte wanden: 24,90 m².

- De parkappartementen zijn aangesloten op één collectieve wadi met:

- infiltratievolume: 14,60 m³;
- infiltratieoppervlakte bodem: 27,50 m²;
- infiltratieoppervlakte wanden: 25,55 m².

De infiltratievoorzieningen zijn ruim voldoende gedimensioneerd.

Bijgebouwen en verhardingen

Verschillende niet-overdekte constructies en beperkte verhardingen, waaronder terrassen, tuinbergingen en wandelpaden, worden niet aangesloten op een afzonderlijk afwateringssysteem. Het hemelwater kan hier rechtstreeks infiltreren in de aanpalende onverharde groenzones op eigen terrein.

Bemaling

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

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

<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Waterkwaliteit

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

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Bomen

Er zijn geen bezwaren tegen het bouwen binnen deze goedgekeurde verkaveling. Er zijn wel enkele opmerkingen m.b.t. (aanwezige) bomen.

De private wadi binnen lot 16, wordt gegraven binnen de kroonprojectie van een grote bestaande beuk (D=60 cm). Gegraven zoals ingetekend, betekent dit met bijna waarschijnlijkheid het afsterven van deze grote beuk. De wadi dient bijgevolg verschoven te worden tot buiten de kroonprojectie + 2 m van deze beuk.

De wijze van bemaling (al of niet met waterkerende wand) blijkt niet duidelijk uit de toegevoegde bemalingsdocumenten. Net naast de uit te graven kelderverdieping staan bomen op het schoolterrein die met waarschijnlijkheid geïmpacteerd worden door de bemaling. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de bomen op het schoolterrein binnen de relevante invloedsfeer van de bemaling, nl. meer dan 50 cm verwachte grondwatertafeldaling. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

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

Bemaling

De bemaling voor de aanleg van de riolering kan een impact hebben op de bomen op het schoolterrein net naast de uit te graven kelderverdieping.

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart. Wordt toch tijdens de periode van 15 maart tot 15 oktober bemaald dan moet, bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie voorzien worden bij de bomen op het schoolterrein binnen de relevante invloedsfeer van de bemaling, nl. waar meer dan 50 cm grondwatertafeldaling verwacht wordt. Hiervoor moeten voorafgaandelijke afspraken gemaakt worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of een European Tree Worker/boomexpert.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

Het bemalingswater wordt geloosd in de RWA-riolering ter hoogte van de Gentstraat. De lozing betreft een tijdelijke activiteit en staat niet direct in verbinding met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

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

Conclusie

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

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

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

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

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

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

Geluidsoverlast en verlies van rust door de toegangsweg

De bezwaarmaker stelt dat de aanleg van een verharde toegangsweg langs de zijgevel van diens woning zal leiden tot een aanzienlijke toename van geluidshinder en visuele onrust.

=> De voorziene toegangsweg maakt deel uit van een normale woonontwikkeling in woongebied. De beperkte verkeersbewegingen die hiermee gepaard gaan, kunnen worden beschouwd als gebruikelijke hinder die eigen is aan een residentiële omgeving. Er zijn geen elementen aangebracht waaruit blijkt dat de verwachte hinder een abnormaal of onaanvaardbaar karakter zou aannemen. Dit bezwaar geeft bijgevolg geen aanleiding tot een ongunstige beoordeling van de aanvraag.

Privacy en inkijk op terras en achtergevel

De bezwaarmaker vreest voor een verlies aan privacy door mogelijke inkijk vanaf het nieuwe wooncomplex naar het terras en de achtergevel van de woning.

=> Een zekere mate van wederzijdse inkijk is inherent aan een stedelijke woonomgeving met aanpalende percelen. Voor zover de gebouwen en buitenruimtes worden gerealiseerd volgens de ingediende plannen en de geldende stedenbouwkundige voorschriften, kan niet worden vastgesteld dat de impact op de privacy groot is. De vraag tot uitbreiding van perceelsgrenzen of het opleggen van bijkomende private afschermingen valt binnen het burgerrechtelijk recht.

Afwerking en isolatie van de zijgevel

De bezwaarmaker verzet zich tegen een afwerking van de vrijgekomen zijgevel in crepi en vraagt de mogelijkheid om zelf een afwerking te kiezen die aansluit bij de bestaande voorgevel. Daarnaast wordt gevraagd om de afwerking over de volledige zijgevel, inclusief de aanbouw, door te trekken en om een specifieke isolatiewaarde en isolatiemethode op te leggen.

=> Uit de aanvraag blijkt dat de vrijgekomen zijgevel zal worden afgewerkt met isolatie en met crepi-afwerking. Deze afwerkingsmethode is een algemeen aanvaarde en kwalitatieve bouwtechnische oplossing voor vrijgekomen gevels na sloopwerken.

Bovendien laat de voorgestelde opbouw toe om een voldoende hoog isolatieniveau te realiseren, waardoor de thermische prestaties van de gevel worden verbeterd en de woning wordt voorbereid op toekomstige energie-eisen.

Hoewel een afwerking in baksteen of steenstrips eveneens mogelijk zou zijn, kan niet worden gesteld dat een crepi-afwerking vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar is of afbreuk doet aan een goede ruimtelijke ordening. De keuze van het afwerkingsmateriaal behoort tot de ontwerpvrijheid van de aanvrager, voor zover de gekozen oplossing kwalitatief wordt uitgevoerd en verenigbaar is met de omgeving. De voorgestelde gevelafwerking en isolatie worden in dat opzicht als voldoende kwalitatief beschouwd.

Het bezwaar biedt bijgevolg geen aanleiding om de voorgestelde gevelafwerking of de beschreven isolatieopbouw uit te sluiten of bijkomende voorwaarden op te leggen. De aanvraag kan op dit punt gunstig worden beoordeeld.

Voor zover er tussen de aanvrager en de eigenaar van de betrokken woning discussie zou bestaan over de precieze wijze van uitvoering of de omvang van de afwerking, betreft dit een burgerrechtelijke aangelegenheid tussen partijen. De vergunningverlenende overheid spreekt zich niet uit over dergelijke eigendoms- of aansprakelijkheidskwesties, maar beoordeelt uitsluitend of de voorgestelde oplossing vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. In voorliggende aanvraag is dit het geval.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de uitvoering van een woonproject dat volledig kadert binnen de eerder vergunde verkaveling. De voorgestelde inplanting, het programma, de bouwvolumes, de bouwhoogtes en de inrichting van het terrein zijn in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften. De aanvraag vormt de concrete architecturale uitwerking van de reeds stedenbouwkundig aanvaarde verkavelingsstructuur.

Het project voorziet in een gedifferentieerd woonaanbod bestaande uit 14 eengezinswoningen en 10 appartementen, georganiseerd rond een centraal groen woonerf. De bebouwing sluit qua schaal en opbouw aan bij de omgeving.

Vanuit mobiliteit wordt het project grotendeels positief beoordeeld. Het autoverkeer wordt beperkt tot de toegang van de ondergrondse parkeergarage, terwijl het binnengebied prioritair wordt ingericht voor voetgangers en fietsers. Er worden in totaal 20 ondergrondse autoparkeerplaatsen voorzien, wat voldoet aan de stedelijke parkeerrichtlijnen. Daarnaast worden 88 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd, conform de geldende parkeernormen. De parkeeroplossing wordt dan ook als aanvaardbaar beschouwd en is verenigbaar met de principes van goede ruimtelijke ordening.

Er zijn wel enkele aandachtspunten met betrekking tot de inrichting van de fietsenstallingen. Zo moeten de plaatsen voor buitenmaatse fietsen duidelijk gemarkeerd te worden, moeten de fietsenstallingen voldoende verlicht worden en moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien te worden. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning. Daarnaast wordt erop gewezen dat de aanvrager moet voldoen aan de toepasselijke Vlaamse regelgeving inzake laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen. Deze aandachtspunten doen geen afbreuk aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling sluit aan bij de eerder vergunde verkaveling, voorziet in een kwalitatieve woonomgeving met aandacht voor groen, waterbeheer en duurzame mobiliteit en veroorzaakt geen onaanvaardbare impact op de omgeving. De aanvraag is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlare II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2026).

Het gaat om twee bemalingen die gescheiden in tijd zullen uitgevoerd worden. Eerst wordt de bemaling voor de aanleg van de riolering uitgevoerd. De bemaling voor de aanleg van de kelder mag pas uitgevoerd worden als uit de monitoring blijkt dat de grondwaterstand terug in evenwicht is en op zijn natuurlijk peil staat. De bemaling voor de kelder wordt uitgevoerd binnen waterremmende wanden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bodem en grondwater

Geplande toestand

Bemaling riolering (Inrichtingsnummer 20260710-0031)

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 5 m onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 2,3 m verlaagd tot 3,2 m onder het maaiveld. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 37,3 m³/uur, 896 m³/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 30 dagen en het totaal opgepompt volume is 22 400 m³.

Bemaling kelder (Inrichtingsnummer 20260710-0030)

Omwille van grondwaterverontreiniging in de nabijheid van de werfzone wordt deze bemaling uitgevoerd binnen waterremmende wanden die minimaal tot 12 m onder het maaiveld geplaatst worden. De maximale diepte van de bemaling bedraagt 7 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 3,1 m verlaagd tot 4 m onder het maaiveld. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 5,4 m³/uur, 130 m³/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 150 dagen en het totaal opgepompt volume is 12 220 m³.

Het grondwater wordt volgens de aanvraag bij beide bemalingen geloosd in de RWA riolering die uitmondt in het Sifferdok.

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

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend

boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer

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

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

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

Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Voor de grondwateronttrekking wordt een vacuümbemaling toegepast. Retourbemaling via infiltratieputten is niet aangewezen wegens het risico op verstopping van de retourfilters door ijzerneerslag.

Door de dichte bebouwing is bovendien weinig ruimte beschikbaar om het opgepompte grondwater op voldoende afstand van de onttrekkingspunten te infiltreren. Binnen het project worden wel infiltratievoorzieningen aangelegd. Daarom wordt als voorwaarde opgelegd dat het bemalingswater, in het bijzonder afkomstig van de bemaling voor de aanleg van de kelder (gesloten bouwput), bij voorkeur wordt geloosd in deze geplande infiltratievoorzieningen. Enkel wanneer lozing in de infiltratievoorzieningen technisch of praktisch niet mogelijk is, mag het bemalingswater worden geloosd in de RWA-riolering die afwatert naar het Sifferdok.

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

Lozingen van het onttrokken grondwater op de riolering dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Wateroverlast

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

Bodem/grondwaterverontreiniging (bemalingsvoorschriften OVAM)

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

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van beide bemalingen werden gescreend. In het kader hiervan werd per bodemdossier nagegaan welke verontreinigingsparameters aanwezig zijn of er potentieel verontreinigd grondwater kan worden opgepompt en in welke mate de geplande bemaling een invloed kan uitoefenen op de verspreiding van de aanwezige grondwaterverontreiniging. Er wordt geconcludeerd dat er binnen de invloedstraal van de bemaling voor de riolering een verplaatsbare grondwaterverontreiniging aanwezig is ter hoogte van OVAM-dossier 92871 (VOCI), maar er wordt niet verwacht dat de bemaling een onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft. Verspreiden van (rest)verontreiniging (over perceelsgrenzen van derden) moet te allen tijde vermeden worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aangezien de bemaling zich geheel of gedeeltelijk bevindt binnen een zone, inclusief een straal van 20 meter errond, die potentieel verontreinigd is, moet het bemalingswater worden bemonsterd en geanalyseerd overeenkomstig artikel 5.53.6.1.6 van Vlarem II. De bemaling mag pas opgestart worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt voor beide bemalingen opgenomen:

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemalingen mogen telkens pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemalingen samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer OMV_2026068449.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting ten gevolge van de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 20 mm. De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Lozen bemalingswater

Het bemalingsdebiet is niet hoger dan 1.000 m³/dag en de bemaling zal minder dan 6 maanden duren. De lozing van bemalingswater is in dat geval niet ingedeeld (uitzondering b bij rubriek 3.8) indien het bemalingswater bij lozing geen concentraties aan gevaarlijke stoffen (zie bijlage 2C van VLAREM II) bevat hoger dan tien keer de toetsingswaarden (zie art. 4.2.9.1§3, 4° bij VLAREM II). Om aan dit kwaliteitskader te voldoen kan er een waterzuivering ingezet worden.

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

Geluid

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

Verkeershinder

Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. De toegankelijkheid van de openbare weg moet te allen tijde verzekerd blijven. Waar bemalingsinstallaties, leidingen en andere tijdelijke infrastructuur voet- of fietspaden innemen of kruisen, moeten passende maatregelen worden genomen om een veilige en vlotte doorgang voor voetgangers en fietsers te waarborgen. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Inrichtingsnummer 20260710-0031: Bemaling Gentstraat - Riolering

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Debiet van de bemaling: 22 400 m ³ over 30 kalenderdagen; Gemiddeld dagdebiet: 747 m ³ /dag (31.13 m ³ /u); Maximum dagdebiet: 896 m ³ /dag (37.33 m ³ /u) klasse 3 Nieuw	22400 m ³

Inrichtingsnummer 20260710-0030: Bemaling Gentstraat – Kelder

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Debiet van de bemaling: 12 220 m ³ over 150 kalenderdagen; Gemiddeld dagdebiet: 82 m ³ /dag (3.42 m ³ /u); Maximum dagdebiet: 130 m ³ /dag (5.42 m ³ /u) klasse 3 Nieuw	12220 m ³

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026068449 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit elke 5 appartementen en 14 eengezinswoningen, een ondergrondse parking en 2 fietsenstallingen met de exploitatie van 2 bronbemalingen in functie van de aanleg van een kelder en riolering aan GLOBAL REX bv (O.N.:0631731207) gelegen te Gentstraat 156, 158, Puigem 34A en 34B, 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Bemaling Gentstraat - riolering met Inrichtingsnummer 20260710-0031 beslist het college als volgt:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Debiet van de bemaling: 22 400 m ³ over 30 kalenderdagen; Gemiddeld dagdebiet: 747 m ³ /dag (31.13 m ³ /u); Maximum dagdebiet: 896 m ³ /dag (37.33 m ³ /u) Nieuw	22400 m ³

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Bemaling Gentstraat - kelder met Inrichtingsnummer 20260710-0030 beslist het college als volgt:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Debiet van de bemaling: 12 220 m ³ over 150 kalenderdagen; Gemiddeld dagdebiet: 82 m ³ /dag (3.42 m ³ /u); Maximum dagdebiet: 130 m ³ /dag (5.42 m ³ /u) Nieuw	12220 m ³

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning wordt voor inrichting 20260710-0031 (Bemaling Gentstraat - Riolering) verleend voor een termijn van 30 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning wordt voor inrichting 20260710-0030 (Bemaling Gentstraat - Kelder) verleend voor een termijn van 150 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Brandweerzone Centrum

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 19 augustus 2026, met kenmerk 064607-009/PV/2026) moeten strikt nageleefd worden.

Farys

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 5 oktober 2026, met kenmerk AD-26-972) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 26 augustus 2026, met kenmerk 5000135725) moeten strikt nageleefd worden.

Wyre

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Omgevingsloket Wyre (advies van 19 augustus 2026, met kenmerk 25184470) moeten strikt nageleefd worden.

Proximus

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 22 september 2026, met kenmerk JMS 641895) moeten strikt nageleefd worden.

Bijzondere voorwaarden en lasten verkavelingsvergunning OMV_2024092134 (intern nr.2025 OO 554/00)

De bijzondere voorwaarden en lasten uit de verkavelingsvergunning OMV_2024092134 (intern nr. 2025 OO 554/00) blijven van toepassing en moeten worden nageleefd.

Voldoende uitgeruste weg

Om te voorkomen dat er woningen gebouwd, verkocht of bewoond worden die niet of onvoldoende toegankelijk zijn via de nieuw aan te leggen openbare weg, wordt de huidige vergunning afgeleverd onder de voorwaarde dat het oprichten van de woningen (exclusief grondverzet, riolerings- en funderingswerken t/m de vloerplaat van de woningen) niet mag starten alvorens de riolerings- en wegeniswerken van de nieuw aan te leggen openbare weg palend aan de te bebouwen loten in voldoende mate uitgevoerd zijn.

Met voldoende mate wordt bedoeld: dat de openbare rioleringswerken volledig afgewerkt zijn en dat de wegwasser (wegfundering) en een eerste (al dan niet voorlopige) verhardingslaag die beantwoordt aan de veiligheidsvereisten van een openbare weg, zijn aangebracht, alvorens de werken aan de woningen mogen aangevat worden. M.a.w. eerst moet de eerste fase van de lasten volledig uitgevoerd zijn, alvorens de werken aan de woningen kunnen aangevat worden.

Voor de aanleg van deze verkaveling dient een technisch dossier overgemaakt te worden aan de Dienst Wegen-, Bruggen en Waterlopen. Pas na de uitvoering (en voorlopige oplevering) van deze wegen- en rioleringswerken kunnen de betreffende woningen in gebruik genomen worden.

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").

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet **is verplicht op de toekomstige riolering binnen de ontwikkeling**. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. Deze dienen binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

De bestaande rioolvertakkingen in de Gentstraat die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

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

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

Helling ondergrondse parking:

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

Opendraaiende elementen over openbaar domein:

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag.

Branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruitgeschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

Scheiding openbaar/privé:

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

Privaat binnengebied (achter de woningen):

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.

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte:

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Voorwaarden op gebouwdeel "Stadswoningen":

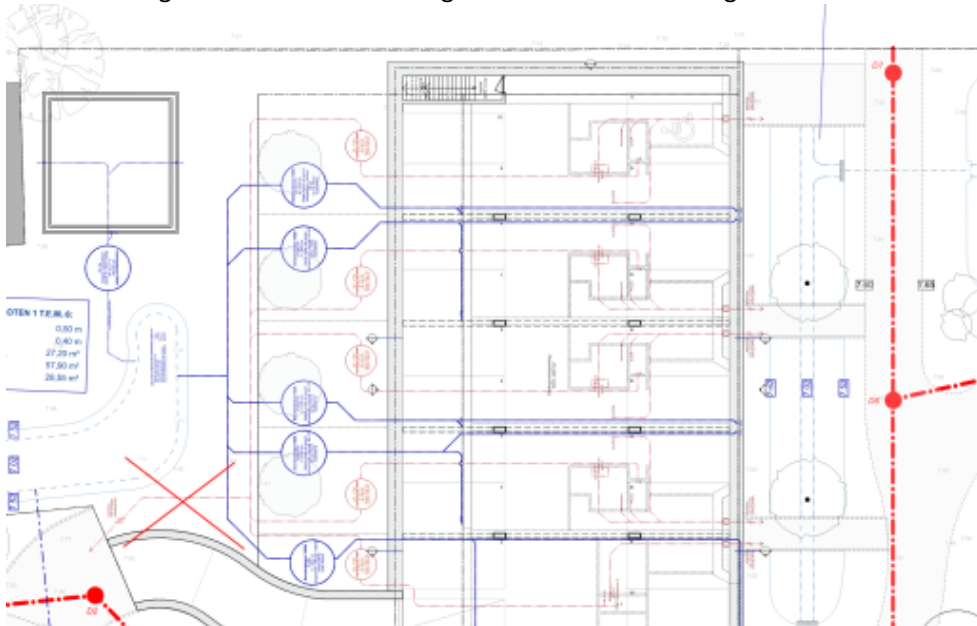
- draairichting deuren is aan te passen
- rioolaansluitingen in de Gentstraat zijn op te breken (zie ook vw riolering en sloop)

- de RWA-pijp op de straatgevel is in te werken in deze gevel

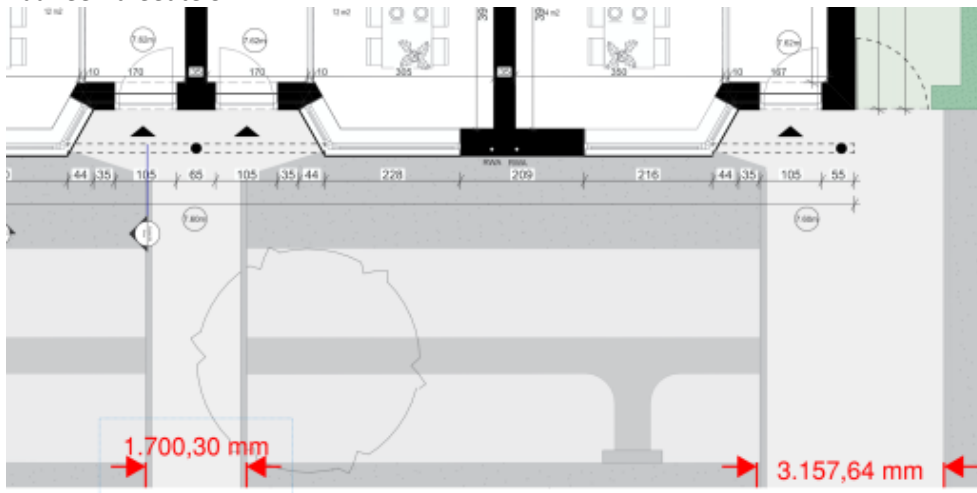


Voorwaarden op gebouwdelen “Atelier en erker”:

- De overlopen van de septische putten dienen aan te sluiten op de interne DWA leidingen. Elke woning krijgt 1 DWA aansluiting thv de voorgevel, hier dient de overloop van de septische put dus ook naar gericht te worden. Er zal geen extra huisaansluiting hiervoor voorzien worden.

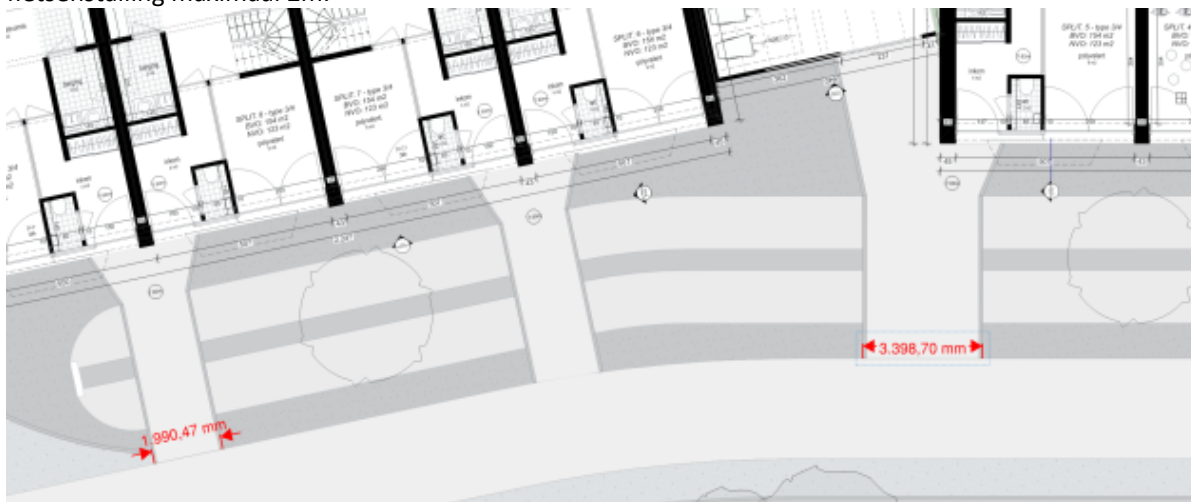


- draairichting deuren is aan te passen
- de RWA-pijp op de straatgevel is in te werken in deze gevel
- Voor de Atelierwoning de toegangspaden te beperken tot 2 ipv 3!
- de paden naar de voordeuren zijn maximaal 1,5m breed en aan te passen. Dit geldt ook voor de toegang tot woning "Erker 4" (lot 6 uit de verkaveling), pas op de rooilijn mag dit uitwaaiëren naar een breedte 3m.

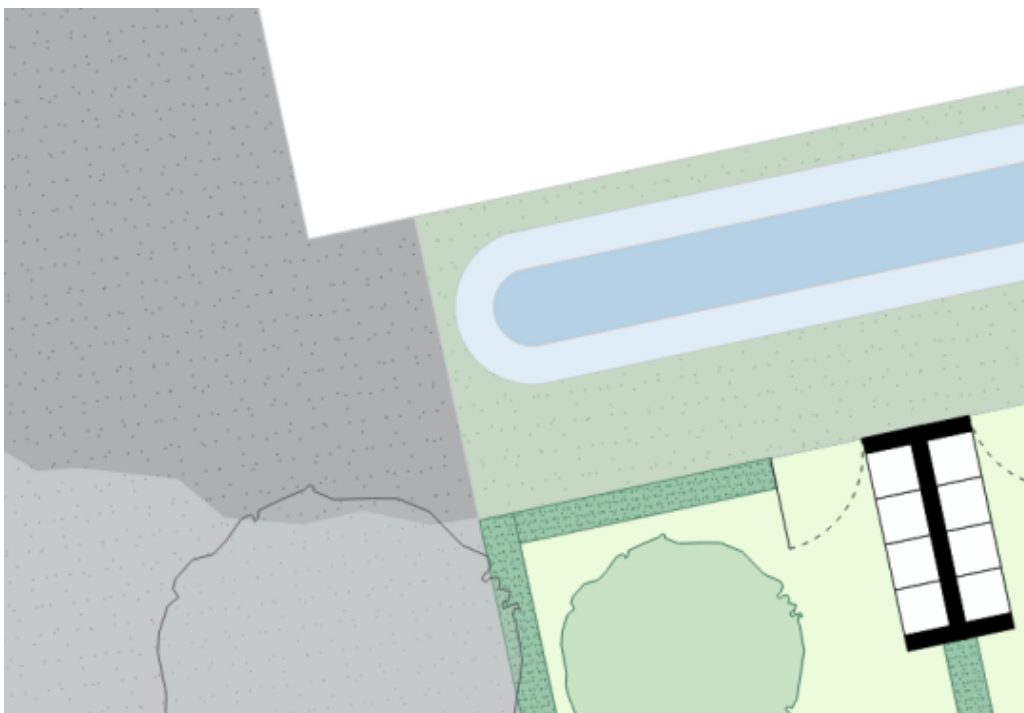


Voorwaarden op gebouwdelen "Split":

- draairichting deuren is aan te passen
- de RWA-pijp op de straatgevel is in te werken in deze gevel
- de paden zijn aan te passen; naar de voordeuren zijn deze maximaal 1,5m breed, naar de fietsenstalling maximaal 2m.



- de perceelsgrens dient leesbaar te zijn



Voorwaarden op gebouwdelen “Parkappartementen”:

- draairichting deuren is aan te passen
- de RWA-pijp op de straatgevel is in te werken in deze gevel
- de paden naar de voordeuren zijn maximaal 1,5m breed en dus aan te passen

Groendienst

- de private wadi binnen op lot 16, dient verschoven te worden tot buiten de kroonprojectie + 2 m van de beuk (D=60cm).
- voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), moet er bevoeiing/infiltratie voorzien worden aan de bomen op het schoolterrein binnen de relevante invloedssfeer van de bemaling (= meer dan 50 cm verwachte grondwatertafeldaling). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

Fietsenbergingen

- * De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- * De fietsenbergingen moeten goed verlicht worden.
- * Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Inrichtingsnummer 20260710-0031: Bemaling Gentstraat - Riolering

- De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart. Wordt toch tijdens de periode van 15 maart tot 15 oktober bemaald dan moet, bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie voorzien worden bij de bomen op het schoolterrein binnen de relevante invloedssfeer van de bemaling, nl. waar meer dan 50 cm grondwatertafeldaling verwacht wordt. Hiervoor moeten voorafgaandelijke afspraken gemaakt worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of een European Tree Worker/boomexpert.
- De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.
- De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemalingen samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer OMV_2026068449.
- De toegankelijkheid van de openbare weg moet te allen tijde verzekerd blijven. Waar bemalingsinstallaties, leidingen en andere tijdelijke infrastructuur voet- of fietspaden innemen of kruisen, moeten passende maatregelen worden genomen om een veilige en vlotte doorgang voor voetgangers en fietsers te waarborgen.

Inrichtingsnummer 20260710-0030: Bemaling Gentstraat – Kelder

- De bemaling voor de aanleg van de kelder mag pas uitgevoerd worden als uit de monitoring blijkt dat, na het stoppen van de bemaling voor de aanleg van de riolering, de grondwaterstand terug in evenwicht is en op zijn natuurlijk peil staat. De bemaling voor de kelder wordt uitgevoerd binnen waterremmende wanden.
- Het bemalingswater wordt bij voorkeur geloosd in de geplande infiltratievoorzieningen bij het bouwproject. Enkel wanneer lozing in de infiltratievoorzieningen technisch of praktisch niet mogelijk is, mag het bemalingswater worden geloosd in de RWA-riolering.
- De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.
- De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemalingen mogen telkens pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemalingen samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer OMV_2026068449.
- De toegankelijkheid van de openbare weg moet te allen tijde verzekerd blijven. Waar bemalingsinstallaties, leidingen en andere tijdelijke infrastructuur voet- of fietspaden innemen of kruisen, moeten passende maatregelen worden genomen om een veilige en vlotte doorgang voor voetgangers en fietsers te waarborgen.

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

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

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

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

OPMERKINGEN STEDENBOUW

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).

Ondergrondse constructies:

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

Private leidingen op openbaar domein:

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Afwatering van inpandige en uitpandige terrassen:

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Kelder:

Het plaatsen van nieuwe keldergaten/openingen/verluchtingen in het openbaar domein is niet toegestaan. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Objecten openbaar domein:

Voor het eventueel wegnemen van de hydrantaanduiding moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be.

Voor het eventueel wegnemen van het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/266 53 99, mail: DWBW.TeamVerkeerstechniek@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Retributie Stedelijke Ontwikkeling in het zoekveld).

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.

Laadinfrastructuur:

Het volstaat niet om te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van stad Gent. Het project moet ook voldoen aan de regelgeving van andere bestuursniveaus (federaal, regionaal). De aanvrager dient zich er van te vergewissen dat er voldoende laadinfrastructuur aanwezig is conform de Vlaamse regelgeving.

Bomen

In de beschrijvende nota worden bomen waarvoor omgevingsvergunning (kapvergunning) noodzakelijk is, omschreven als bomen met stamdiameter meer dan 30 cm (1 m stamomtrek). In G dit conform het bouwreglement verstrengd tot 17 cm (50 cm stamomtrek).

OPMERKINGEN MILIEU**Bemalingen**

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

gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

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

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

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

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

- Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling te gebeuren. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet, is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.
- Verspreiden van (rest)verontreiniging (over perceelsgrenzen van derden) moet te allen tijde vermeden worden.
- De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).
- Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder van de bemalingspomp voor omwonenden minimaal zou zijn.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken

en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

 Elektronisch ondertekend op
15/10/2026 15:54:22 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
15/10/2026 14:14:50 (GMT+02:00) door
Hafsa El-Bazioui, waarnemend
burgemeester en waarnemend voorzitter
vast bureau

2026_CBS_08663 - OMV_2026068449 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit elke 5 appartementen en 14 eengezinswoningen, een ondergrondse parking en 2 fietsenstallingen met de exploitatie van 2 bronbemalingen in functie van de aanleg van een kelder en riolering - zonder openbaar onderzoek - Gentstraat en Puigem, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026068449

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_REX_S_N_EE_Doorsnede EE Parkappartementen.pdf	lyDaiujyli1pRAYqT/L1Q==
BA_REX_T_N_D_Terreinprofiel_D.pdf	VA+6bOSpXKAALEFXxgn4Ag==
BA_REX_T_N_C_Terreinprofiel_C.pdf	t/t+CA2Od4ecfQba81su2w==
BA_REX_T_N_AB_Terreinprofiel A-B.pdf	853l6aNIJSq5g2xylyE7ug==
BA_REX_S_N_Snede 1_PIV4.pdf	N8jilLSvu4t94lrMJGZ+pw==
BA_REX_S_N_CC_Doorsnede C-C Atelier- en erkerwoning.pdf	WrNOImOn8NWpOViOWzpm1g==
BA_REX_S_N_BB_Doorsnede B-B Atelier- en erkerwoning.pdf	WcbL8wnFKNpjJnzixM4xtw==
BA_REX_S_B_Snede 1_PIV4.pdf	N3sf33ahDCLAQAKPZ2X+mg==
BA_REX_P_N_dakenplan Split A-B.pdf	EUNCgoqLCdVxCxdKY6qEFA==
BA_REX_P_N_dakenplan Parkappartementen.pdf	cEpuSxNZO09V2sTHkaDT1w==
BA_REX_P_N_dakenplan Fietsenstalling B.pdf	0JLBVUzwlsvvbGcCsduhZg==
BA_REX_P_N_dakenplan Fietsenstalling A.pdf	wz+IPX02RDGinEv5lz/ag==
BA_REX_P_N_dakenplan Atelier- en erkerwoning.pdf	283H/lpoXQ7/UPfBU1Y51A==
BA_REX_P_N_2_2e verdieping Split A-B.pdf	AWfJR548dk7ci5/lvOV4Pg==
BA_REX_P_N_2_2e verdieping Parkappartementen.pdf	3Hlls5rTYsefKs5KJKpvvg==
BA_REX_P_N_2_2e verdieping Atelier- en erkerwoning.pdf	JsUP/LLPcfZpRIMZIU2xcQ==

BA_REX_P_N_1_1e verdieping Split A-B.pdf	8w19layOqEjpMksNxKyAWw==
BA_REX_P_N_1_1e verdieping Parkappartementen.pdf	P4hrZ31RXsSGu67lrGgLog==
BA_REX_P_N_1_1e verdieping Atelier-en erkerwoning.pdf	H9XHA3Xw5l4RC42bPom2jA==
BA_REX_P_N_0_Gelijkvloers Split A-B.pdf	64S44n1zXNPXJBOKrUUrOg==
BA_REX_P_N_0_Gelijkvloers Parkappartementen.pdf	/kCmTpWZ38/i9bzBLdmExA==
BA_REX_P_N_0_Gelijkvloers Fietsenstalling B.pdf	8Q/hn7PzDltKZhkQG8nnNw==
BA_REX_P_N_0_Gelijkvloers Fietsenstalling A.pdf	yVYeAyQWGChaVg3Dx+dnlw==
BA_REX_P_N_0_Gelijkvloers Atelier- en erkerwoning.pdf	VMzskOi8FIetYnZZR1ti7Q==
BA_REX_P_N_-1_Rioleringsplan Split A-B.pdf	p/bMlgjf1zhLASEjAKRVHQ==
BA_REX_P_N_-1_Rioleringsplan Parkappartementen.pdf	087+74eZ3fZ6jQCo+AntyQ==
BA_REX_P_N_-1_Rioleringsplan Fietsenstalling B.pdf	32LCcpMeiD0unvlE5Cp1iQ==
BA_REX_P_N_-1_Rioleringsplan Fietsenstalling A.pdf	CvGOOl/Z2xjZCYKcqLzLjA==
BA_REX_P_N_-1_rioleringsplan Atelier-en erkerwoning.pdf	Yg6jNxRqm5us6WyOOwjXhQ==
BA_REX_P_N_-1_ondergrondse parking Atelier- en erkerwoning.pdf	tqOp3ZSdnRLHLWHBeweCew==
BA_REX_L_N_Legende.pdf	5OUEZxe64U4qT0XeOfxW6Q==
BA_REX_I_V_Bestaande toestand incl vergunde sloop.pdf	SrzRreCQR2d2/Yq9/0WRxQ==
BA_REX_I_N_Rioleringsplan.pdf	CksPM6ruk3X1XSdqvwq33Q==
BA_REX_I_N_Inplantingsplan.pdf	Vrvb4wUhw1teTqQaFXLOaQ==
BA_REX_I_N_Inplantingsplan_PIV4.pdf	A0Nw+N6lkRCVEtt4WDkHBA==

BA_REX_G_N_Voorgevel Stadswoningen.pdf	yBajX2LFhuRtySrbL49WKQ==
BA_REX_G_N_Voorgevel Parkappartementen.pdf	gvp63x/Mi1ds8BBUsZlyZg==
BA_REX_G_N_Voorgevel Atelier- en erkerwoning.pdf	w19RX5ImssRZkEyYhtM0Ag==
BA_REX_G_N_Rechtergevel Stadswoningen.pdf	imu6o8xLfmoDNyMKBhyc2Q==
BA_REX_G_N_Rechtergevel Parkappartementen.pdf	WGjBn7ZPLQPPpq9nO19OCQ==
BA_REX_G_N_Rechtergevel Atelier- en erkerwoning.pdf	jZ2YDS7tnS5Ilyz+UGDvS0g==
BA_REX_G_N_Linkergevel Parkappartementen.pdf	wwN1hdMAAami5HDKQlpAT9Q==
BA_REX_G_N_Linkergevel Atelier- en erkerwoning.pdf	ZoIOMCU7VVuKNS3h8w3c/g==
BA_REX_G_N_Gevels fietsenstalling A- B.pdf	y1xA1RpYACEFrcnqKgKiNQ==
BA_REX_G_N_Gevel 3 Linker zijgevels Gentstraat 156-154_PIV4.pdf	9ys28qvjdQalo9oxNJxoZW==
BA_REX_G_N_Gevel 2 Rechter zijgevels Gentstraat 158-160_PIV4.pdf	/+PiLxsQW6/Qhtrvxw2Wug==
BA_REX_G_N_Gevel 1 Voorgevels Gentstraat_PIV4.pdf	kUe5HX7UtGIRmEBIZ1Nnsw==
BA_REX_G_N_Afwerking gevels buren.pdf	CK09JnZgxCfD4a447kGUEg==
BA_REX_G_N_Achtergevel Stadswoningen.pdf	EuU8DsDIG6AdqdOdwBctvg==
BA_REX_G_N_Achtergevel Parkappartementen.pdf	3FbFu/4zXXY3ROtvf56ZPQ==
BA_REX_G_N_Achtergevel Atelier- en erkerwoning.pdf	mi8o9w7Fu6OiD5ux8Srkgb==
BA_REX_G_B_Gevel 3 Linker zijgevels Gentstraat 156-154_PIV4.pdf	/ydEQO8CDyR7/dNx5JYFCg==
BA_REX_G_B_Gevel 2 Rechter zijgevels Gentstraat 158-160_PIV4.pdf	IUDy4Mkk3VQYrRbuorLfng==
BA_REX_G_B_Gevel 1 Voorgevels Gentstraat_PIV4.pdf	0yVd33UR6uHyQmj5T7PEUQ==

BA_REX_ S_N_FF_Doorsnede F-F Split B.pdf	c3sD9wnJhs57o2SQIS0NKw==
BA_REX_ S_N_DD_Doorsnede D-D Split A.pdf	tpkRz5ITqGqg5qJPhSdilg==
BA_REX_ S_N_AA_Doorsnede A-A Stadswoningen.pdf	juBVujX6ezGlgQgvx1BhEQ==
BA_REX_ P_N_dakenplan Stadswoningen.pdf	yjtVwgrgarPJX73zeQmakA==
BA_REX_ P_N_2_2e verdieping Stadswoningen.pdf	HJVFD0U3ycil4HeVVJXMIA==
BA_REX_ P_N_1_1e verdieping Stadswoningen.pdf	f7WpZvDyQjmVzLxFgWkSMg==
BA_REX_ P_N_0_Gelijkvloers Stadswoningen.pdf	k7+cxnC9Nw8XYQx3pT+u8A==
BA_REX_ P_N_-1_Rioleringsplan Stadswoningen.pdf	7PrrImYxFXXTuxR00z7jFA==
BA_REX_ G_N_Voorgevel_Split B.pdf	xtxTXLMul/F+dPa8/t/3Ng==
BA_REX_ G_N_Voorgevel Split A.pdf	k4liDQEPiJRDV8tEZWsyig==
BA_REX_ G_N_Rechtergevel_Split B.pdf	ooYiY8ZFt8/MEehFNFvcvg==
BA_REX_ G_N_Rechtergevel Split A.pdf	JC724DMiHkwGS5kk72v6zw==
BA_REX_ G_N_Linkergevel_Split B.pdf	WWhNH0+Ea6MWZYprLsnwTw==
BA_REX_ G_N_Linkergevel Split A.pdf	EPRqlAmNe+zG+vS12+6C1w==
BA_REX_ G_N_Achtergevel Split B.pdf	W+BThuVGBMt8spf9Lmd1Ew==
BA_REX_ G_N_Achtergevel Split A.pdf	k2nndDkiWS7UOPMb4S53Aw==