



2026_CBS_08673 OMV_2026012449 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 eengezinswoningen en 4 meergezinswoningen (met economische plint), het regulariseren van een parkinginrit en het uitbreiden van een ondergrondse parking, het rooien van een boom, het exploiteren van warmtepompen en het aanpassen van een vergund kleinhandelsgeheel - zonder openbaar onderzoek - August Van Bockxstaelestraat, Brusselsesteenweg, Doorgang der Hallegasten en Fransevaart, 9050 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, Sofie Bracke

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Antonius RE Development NV met als contactadres Industrieweg 76, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026012449) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 april 2026.

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

- Onderwerp: het bouwen van 3 eengezinswoningen en 4 meergezinswoningen (met economische plint), het regulariseren van een parkinginrit en het uitbreiden van een

ondergrondse parking, het rooien van een boom, het exploiteren van warmtepompen en het aanpassen van een vergund kleinhandelsgeheel

- Adres: August Van Bockxstaelestraat, Brusselsesteenweg, Doorgang der Hallegasten en Fransevaart, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nrs. 187T6, 187C9, 187D9, 187E9, 190Y, 190D2, 190A2, 190B2, 191R, 199X, 199Z, 200P, 204K, 210M, 211L, 211P, 519H en 520B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 augustus 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

1.1. Situering van de aanvraag binnen het project Keizerspoort

Eén van de doelstellingen van het stadsvernieuwingproject 'Ledeberg Leeft' (sinds 2006) is de herontwikkeling van de omgeving van de Keizerspoort. Daarbij wordt ingezet op een betere ruimtelijke inrichting en de uitbouw van een gemengd stedelijk gebied. Aanleiding hiervoor was de verouderde bebouwing en het inefficiënte ruimtegebruik in het gebied, waardoor de potenties van deze strategische locatie onvoldoende werden benut.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling werden bepaald door de voorstudie 'Keizerspoort en omgeving', uitgevoerd door BUUR (2008). Dit werd verder uitgewerkt in het masterplan Keizerspoort, waarvan het college van burgemeester en schepenen op 12 januari 2012 akte nam. Het masterplan voorzag een gefaseerde ontwikkeling van het gebied met een mix van wonen, handel, diensten, kantoren, publieke ruimte en ondergrondse parkeervoorzieningen.

De ontwikkelaar zou het masterplan gefaseerd uitvoeren. Fase 1 van het project werd inmiddels gerealiseerd. Deze omvat onder meer woningen, kantoren, recreatie, handel (waaronder een Aldi), een dokterspraktijk, een ondergrondse parking en de eerste aanleg van het openbaar domein. De infrastructuur die in fase 1 werd aangelegd, waaronder de parkeergarage en de ontsluiting ervan, werd daarbij bewust ontworpen met het oog op een latere realisatie van de tweede fase.

Sinds 2022 werd de verdere ontwikkeling van het resterende projectgebied opnieuw opgenomen. Daarbij werd de oorspronkelijke stedenbouwkundige figuur geactualiseerd in functie van hedendaagse inzichten inzake ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie, mobiliteit, hemelwaterbeheer en brandveiligheid. Dit resulteerde in een vernieuwde stedenbouwkundige visie, die juridisch werd verankerd via de verkavelingsvergunning voor fase 2 (OMV_2024078553, zie punt 2 HISTORIEK). Gelijktijdig werd ook de aanleg van het openbaar domein voor fase 2 vergund.

Voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag geeft uitvoering aan de vergunde verkaveling voor fase 2 van het project Keizerspoort.

1.2. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het betreft het bouwen van drie eengezinswoningen en vier meergezinswoningen (met economische plint), het regulariseren van een parkinginrit, het uitbreiden van een ondergrondse parking en het rooien van een boom.

Situering fase 2



Planschema loten en bouwblokken

Fase 2 heeft een L-vorm en verbindt de Brusselsesteenweg met de August Van Bockxstaelestraat. Het gebied start tegenaan de Brusselsesteenweg, aan de oostzijde van de Doorgang der Hallegasten. Het draait daarna weg van de Fransevaart, omarmt de site van de Brico en eindigt tegenaan de August Van Bockxstaelestraat.

In essentie omvat het verkavelingsplan het volgende:

- Het plan voorziet langsheen de Brusselsesteenweg een afwerking van de hogere gebouwenreeks in de vorm van een meergezinswoning (gebouw J). In de plint van dit woongebouw is er ruimte voor niet-woonfuncties, alsook de integratie van de bestaande inrit van de parkeergarage.
- Langsheen de Doorgang der Hallegasten, de Fransevaart en in de omslag naar de August Van Bockxstaelestraat worden drie 'vrijstaande' meergezinswoningen voorzien (G1, G2 en G3). Tussen deze gebouwen is een doorzicht mogelijk. In de plint van deze woongebouwen is er ruimte voor niet-woonfuncties. Onder de eerste twee

meergezinswoningen komt een uitbreiding van de ondergrondse parking (vergund in fase 1).

- De zone tussen de woongebouwen G1 tot en met G3 en de blinde muur van de achterliggende Brico doet dienst voor ondersteunende functies van de vier meergezinswoningen in het project (J, G1, G2 en G3). Deze ondersteunende functies zijn bv. circulatie, fietsenstalling, afvallokaal, technische en niet-technische bergingen.
- De zone voor deze woongebouwen en het nieuwe openbaar domein worden voorzien van collectieve private tuinen. Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd.
- Het nieuwe openbaar domein omvat drie trage wegen en is autovrij: de Doorgang der Hallegasten, de Fransevaart (vanaf de Brusselsesteenweg tot aan het pand nr. 29) en de nieuwe trage doorsteek naar de August Van Bockxstaelestraat (vanaf het pand nr. 29). Enkel waar nodig wordt er verhard, het openbaar domein wordt maximaal vergroend: in de Doorgang der Hallegasten, aan de Fransevaart en in de nieuwe doorsteek.
- Ter hoogte van de August Van Bockxstaelestraat worden nog drie eengezinswoningen voorzien (E1, E2 en E3), met eigen tuin en fietsenberging.

Lot 1 (zone J)

Op lot 1 wordt één meergezinswoning voorzien (J1 + J2).

Het gebouw heeft zes adressen op de Brusselsesteenweg (BS). Eén van de adressen bevindt zich in de onderdoorgang van het gebouw. De onderdoorgang ontsluit een collectief private binnentuin waar ook de casco-ruimte BS 22 gelegen is.

Het gebouw heeft vier casco-ruimten en 34 appartementen:

- BS 14: casco reca met 159m² NVO of 185m² BVO
- BS 16: casco handel met 61m² NVO of 73m² BVO
- BS 18: (bouwdeel J2): 12 appartementen (12x bescheiden)
- BS 20: casco handel met 72m² NVO of 86m² BVO
- BS 22: casco kantoor/dienst/vrij beroep met 147m² NVO of 167m² BVO
- BS 24: (bouwdeel J1): 22 appartementen (5x bescheiden)

Het gebouw op lot 1 telt tegenaan de Brusselsesteenweg en Doorgang der Hallegasten zeven bouwlagen. In aansluiting met het buurgebouw 'Memling' is de kroonlijsthoogte lager en zijn de verdiepingshoogtes gereduceerd. Door verschil te maken in verdiepingshoogte, kroonlijsthoogte, geveldetailering en materialisatie leest het gebouwgeheel als twee panden (J1 + J2).

Tegenaan de scheidingsmuur met de achterliggende Brico omvat gebouw J een gelijkvloers aanbouwvolume van één bouwlaag hoog. In dit volume is de casco-ruimte BS 22 ondergebracht.

Loten 2 en 3 (zone G)

Op lot 2 worden twee meergezinswoningen voorzien (G1 en G2), op lot 3 komt er één meergezinswoning (G3). Achter de hoofdgebouwen worden collectieve fietsenbergingen voorzien voor de gebouwen J, G1, G2 en G3.

De twee gebouwen op lot 2 vormen een ruimtelijk ensemble, samen met de gebouwen op loten 1 en 3. De gebouwen op lot 2 hebben zes adressen, vijf aan de Doorgang der Hallegasten (of

Nieuwe straatnaam A, NA) en één aan de Fransevaart (FV). De adressen van de gebouwen op lot 2 zijn gesitueerd in de kopgevels, telkens in de 'tussenruimte' van het ensemble. Deze adressen worden extra geaccentueerd met open pergola's voorzien van huisnummering. De adressen zijn op deze wijze duidelijk herkenbaar vanaf het openbaar domein en de toegangsweg voor de brandweer.

Het gebouw op lot 3 heeft twee adressen. Het eerste adres bevindt zich aan de Fransevaart in de kopgevel aan de tussenruimte met het gebouw op lot 2 en is tevens extra geaccentueerd met een pergola. Het tweede adres bevindt zich in de lange gevel aan de nieuwe doorsteek richting de August Van Bockstaelestraat (*Nieuwe straatnaam B, NB*) en is geaccentueerd met een open overhangende luifelconstructie.

De gebouwen G1, G2 en G3 hebben samen twee casco-ruimten en 49 appartementen (waarvan drie woningen met een kantoor van minder dan 100m² NVO in nevenbestemming):

- NA 1 – G1: casco kantoor/dienst/vrij beroep met 134m² NVO of 158m² BVO
- NA 3 – G1: 9 appartementen (3x bescheiden)
- NA 5 – G1: casco kantoor/dienst/vrij beroep met 133m² NVO of 156m² BVO
- NA 7 – G1: 8 appartementen
- NA 9 – G2: 9 appartementen
- FV 33 – G2: 10 appartementen
- FV 33/001 – G2: woon-werkunit
- FV 31 – G3: 6 appartementen
- NB 1 – G3: 4 appartementen
- FV 31/002 – G3: woon-werkunit
- NB 1/001 – G3: woon-werkunit

Het gebouw G1 heeft aan de zijde van zone J een bouwdeel van vier bouwlagen, het andere deel is zes lagen hoog. Het gebouw G2 bestaat uit een bouwdeel van vijf lagen en een deel van zes lagen ter hoogte van de Fransevaart. Het gebouw op lot 3 is gelijkaardig aan de gebouwen op lot 2 en bestaat uit een bouwdeel van vier lagen aan de Fransevaart en een bouwdeel van drie lagen als overgang naar de nieuwe doorsteek.

Achter de hoofdgebouwen G1, G2 en G3 bevindt zich een gelijkvloers aanbouwvolume van één bouwlaag hoog, tegenaan de blinde muur met de achterliggende Brico. In deze volumes bevinden zich onder meer de collectieve fietsenbergingen.

Elk bovengronds gebouwgeheel op loten 2 en 3 wordt uitgevoerd in één kleur baksteensortering. Verspringingen in gevellijn en volume geven de gebouwen een passende korrelmaat in harmonie met de omgeving.

Loten 4, 5 en 6 (zone E)

Op de loten 4, 5 en 6 wordt telkens één eengezinswoning gebouwd (E1, E2 en E3). De woningen E1 en E2 hebben ook een eigen fietsenberging.

De eengezinswoningen op loten 4 en 5 hebben beide hun adres aan de August Van Bockstaelestraat (VB). De eengezinswoning op lot 6 heeft een adres aan de nieuwe doorsteek richting de August Van Bockstaelestraat (*Nieuwe straatnaam B, NB*).

- VB 33 – E1: eengezinswoning (bescheiden)
- VB 31 – E2: eengezinswoning (bescheiden)

- NB 2 – E3: eengezinswoning

De eengezinswoningen op loten 4 en 5 markeren de nieuwe doorsteek vanuit de August Van Bockxstaelestraat en tellen, in harmonie met het profiel in de straat, drie bouwlagen. De eengezinswoning op lot 6, centraal in de nieuwe doorsteek, heeft twee bouwlagen.

Loten 7, 8, 9 en 10

Op lot 7 wordt een nieuwe trage private doorgang gerealiseerd naar de tuin bij de buurwoning August Van Bockxstaelestraat 29.

Op lot 8 wordt een fietsenberging gerealiseerd bij de eengezinswoning E3 op lot 6, op lot 9 bij de buurwoning August Van Bockxstaelestraat 35 en op lot 10 bij het buurpand 'Memling' (meergezinswoning Brusselsesteenweg 220-242).

Private (collectieve) buitenruimten, groendaken en waterhuishouding

Private buitenruimten

Elke wooneenheid heeft een private buitenruimte. Deze buitenruimten zijn soms volledig inpandig voorzien, soms half-inpandig en soms ook volledig uitpandig.

De inpandige terrassen (loggia's) bij de appartementen van de gebouwen J, G1, G2 en G3 bevinden zich aan de Brusselsesteenweg en aan de zijde van het nieuw openbaar domein. Uitpandige en half-inpandige terrassen situeren zich in hoofdzaak weg van de publieke zijde.

Ter hoogte van de terugliggende bovenste bouwlagen worden dakterrassen voorzien voor de appartementen in de gebouwen J, G1, G2 en G3. Daarnaast beschikken de appartementen op de eerste verdieping van gebouwen J1, G1 en G2 over een ruim dakterras op het als intensief groendak ingerichte dak van de fietsenbergingen achter de hoofdgebouwen.

De drie eengezinswoningen en één gelijkvloers appartement in gebouw G3 hebben een eigen tuin, welke wordt afgescheiden van het openbaar domein door gemetselde tuinmuren met deels opengewerkt verband (claustra) en een (metalen) poort voor directe toegang. In deze tuinen wordt de verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke elementen zoals toegangspaden en een terras.

Collectieve private buitenruimten

De collectieve private buitenruimten worden ingezet in functie van de waterhuishouding op de site en vormgegeven als een samenhangend, groen landschap. De collectieve regentuinen spelen hierin een centrale en structurerende rol.

De regentuinen werken als infiltratievoorzieningen en zijn zo gedimensioneerd dat bij een T100-neerslaggebeurtenis geen overstort optreedt buiten de betrokken percelen. Hierdoor ontstaat een watersysteem dat piekdebieten opvangt, vertraagt en maximaal laat infiltreren in de bodem. Doordat in deze regentuinen het terrein subtiel gemodelleerd wordt met beplante zachte glooiingen, ontstaan tegelijkertijd levendige landschappelijke kamers.

Verharding binnen de collectieve tuinen wordt bewust tot een minimum beperkt en uitsluitend toegepast waar dit functioneel noodzakelijk is, zoals voor toegangspaden en inkomgehelen. De

materialisatie en uitvoeringswijze zijn daarbij afgestemd op maximale waterdoorlatendheid, zodat infiltratie in de aangrenzende groenzones steeds wordt gevrijwaard.

Groendaken

Alle daken op niveau 1 worden maximaal vergroend: het dak boven de casco-ruimte BS 22 in zone J, de daken boven de collectieve fietsenbergingen achter de hoofdgebouwen van zone G en de daken bij de bergingen op de loten 4, 5, 6, 8, 9 en 10.

Waterhuishouding

Zie punt 5 WATERPARAGRAAF.

Parkeren – auto: uitbreiding ondergrondse parking en regularisatie van parkinginrit

Uitbreiding ondergrondse parking

Onder de gebouwen G1 en G2 is een collectieve en ondergrondse parking voorzien met 38 plaatsen (waarvan 3 voorbehouden met personen met een handicap). Deze ondergrondse parking wordt via een verbindingstunnel onder de collectieve private (voor)tuinzone en de vergunde openbare weg aangesloten op de bestaande parkeergarage van fase 1. De dekking van de nieuwe innames onder het openbaar domein bedraagt minimaal 1,5m. Voor de toegang van auto's tot de parkeergarage wordt uitsluitend gebruik gemaakt van de reeds gerealiseerde inrit op lot 1. De aansluiting op het openbaar domein blijft dus voor autoverkeer onveranderd.

Regularisatie parkinginrit

Het inritcomplex van de parkeergarage van fase 1 wordt geïntegreerd in het project van fase 2. Aangezien het complex anders uitgevoerd werd dan vergund, vereist dit een regularisatie. Het inritgebouw werd ten aanzien van de vergunde toestand verbreed van ca. 6,65m naar ca. 8,75m in de richting van de Doorgang der Hallegasten. In de vergunde toestand werd de inrit voorzien tussen twee aanpalende burens, waaronder het pand Brusselsesteenweg 208 aan de westzijde. Dit pand werd met vergunning 2015/03015 gesloopt. Het inritgebouw werd hierna zonder vergunning verbreed.

In vergunde toestand was de inrit zelf 6,05m breed, incl. fietstrap. Momenteel is de inrit/autohelling 6m breed, de fietstrap 1,30m. De fietstrap heeft een fietsgoot, deze goot bevindt zich op ca. 35cm van de westelijke muur (rechts in de neerwaartse beweging). De fietstrap is bereikbaar via de autohelling of via een poortje langsheen de Doorgang der Hallegasten.

Parkeren – fiets

Er zijn zes fietsenbergingen voorzien voor het project. Alle fietsenbergingen bevinden zich op het maaiveld:

- Fietsenberging G1, lot 2 (voor gebouw J1+J2 en G1): 85 enkellaagse fietsparkeerplaatsen, 68 dubbellaagse fietsparkeerplaatsen en 17 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen.
- Fietsenberging G2, lot 2: 60 enkellaagse fietsparkeerplaatsen en 7 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen.
- Fietsenberging G3, lot 3: 37 enkellaagse fietsparkeerplaatsen en vier fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen.
- Fietsenberging E1, lot 4: vier enkellaagse fietsparkeerplaatsen.
- Fietsenberging E2, lot 5: vier enkellaagse fietsparkeerplaatsen.

- Fietsenberging E3, lot 8: vier enkellaagse fietsparkeerplaatsen.

Er zijn drie fietsparkeerzones in open lucht voorzien voor het project, ook deze bevinden zich op maaiveldniveau:

- Zeven fietsparkeerplaatsen in de onderdoorgang tussen J1 en J2, waarvan één voor een buitenmaatse fiets.
- Acht fietsparkeerplaatsen tussen J2 en G1.
- 12 fietsparkeerplaatsen tussen G1 en G2, waarvan vier voor buitenmaatse fietsen.

Daarnaast worden drie overdekte fietsenbergingen voorzien om de parkeervraag van woningen buiten dit project op te vangen:

- Fietsenberging voor het buurpand August Van Bockxstaelestraat 35
- Fietsenberging voor het buurpand 'Memling' (meergezinswoning Brusselsesteenweg 220-242).
- Fietsenberging fase 1, lot 2: 12 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen (BF001-BF012) en vier enkellaagse fietsparkeerplaatsen (F001-F004).

Vormgeving en architectuur

Het stedenbouwkundig ontwerp, zoals vastgelegd in het verkavelingsplan, zoekt aansluiting bij zowel de reeds gerealiseerde eerste fase van het project Keizerspoort als bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De architecturale uitwerking bouwt hierop verder en verfijnt deze uitgangspunten op het niveau van de gebouwen.

De 'korrelmaat' van de loten uit de verkaveling wordt vertaald in een geleding van de volumes door verschillen in bouwhoogte, gevelsprongen en de toepassing van verschillende baksteensorteringen. Deze proporties van de gebouwen en gevelindeling zijn afgestemd op zowel de eerste fase als de omliggende bebouwing.

Voor de gevels wordt gebruikgemaakt van dunne en genuanceerde eco-baksteen, prefab beton en metalen elementen. De eco-baksteen wordt toegepast in liggend en staand verband en is plaatselijk licht terugliggend uitgewerkt. Voor de bakstenen worden dezelfde drie kleursorteringen gebruikt als in fase 1 (lichtgeel, warmgrijs en oranjebruin), aangevuld met een bijkomende oranje-rouge sortering. Deze extra kleur ondersteunt de relatie met het gebouw Cotton Island aan de overzijde van de Fransevaart.

Technische constructies

Het verwarmingsconcept voor dit project bestaat uit een collectieve bron (geothermische boringen onder de gebouwen) gekoppeld aan individuele geothermische warmtepompen per wooneenheid of casco-ruimte. Alle geothermische boringen worden onder de footprints van de gebouwen voorzien.

Op de hoogste daken worden PV-panelen geplaatst. Deze blijven onder de dakopstand, met uitzondering van het bouwdeel J2 en de eengezinswoningen. Op deze gebouwen wordt gekozen voor een compacte opstelling, waarbij de panelen op minstens 1m van de dakrand worden geplaatst.

De hoogste dakappartementen zullen op het dak eveneens een individuele koelinstallatie hebben.

Afval

Centraal in het plan zijn twee gemeenschappelijke afvallokalen voorzien. Een eerste doet dienst voor gebouw J en G1 en bevindt zich achteraan gebouw G1. Een tweede doet dienst voor gebouw G2 en G3 en bevindt zich in gebouw G2. Beide afvallokalen worden ontsloten via een intern gemeenschappelijk 'verbindingspad' dat ook dienstdoet voor de ontsluiting van de collectieve fietsenstallingen. De afvalcontainers uit deze bergingen zullen aan de Brusselsesteenweg aangeboden worden. De eigenaars/huurders van de casco-ruimten zullen zelf een lokaal voor afvalverzameling moeten voorzien en hun afval ook moeten aanbieden aan de Brusselsesteenweg. De drie eengezinswoningen zullen hun afval in de August Van Bockxstaelestraat aanbieden.

Rooien van een boom

In functie van de realisatie van woning E3 op lot 6 wordt, in overleg met de eigenaar August Van Bockxstaelestraat 29, een boom geveld in de tuin van nr. 29.

Het betreft een berkenboom met een hoogte van ca. 18m en een stamdiameter van ca. 40cm. De gerooide boom wordt vervangen door een nieuwe boom in de betreffende tuin.

In de verkavelingsaanvraag werd aangegeven dat op het buurperceel August Van Bockxstaelestraat 35 potentieel een krulwilg diende gerooid te worden in functie van het realiseren van de bijgebouwen op loten 4, 8 en 9. Dit wordt niet aangevraagd omdat de nieuwe bijgebouwen rekening houden met behoud van deze boom.

1.3. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van 89 geothermische warmtepompen. De boringen worden niet dieper dan 150m geplaatst, waardoor ze niet in te delen zijn.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het elektrisch vermogen van de compressoren in de warmtepompen is berekend voor het geheel van de 89 warmtepompen die zich in de gebouwen J, G1, G2 en G3 bevinden. klasse 3 Nieuw	128,2 kW

1.4. Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteit

Het betreft een aanpassing van een handelsgeheel dat zich bevindt binnen het project Keizerspoort.

Het handelsgeheel situeert zich in de plint van het project. Momenteel bestaat het uit twee handelsruimten in fase 1, zijnde Aldi en Optiek Hoet. In huidige fase 2 van het project, worden twee nieuwe commerciële units toegevoegd aan het handelsgeheel, unit BS 16 en unit BS 20.

De invulling van de handelszaken is momenteel niet gekend en zal pas duidelijk worden wanneer het pand is verkocht of verhuurd. Voor beide units worden onderstaande oppervlaktes per categorie aangevraagd:

Unit BS16:

- Cat 2: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting, 15m²
- Cat 6: verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de vorige categorieën, 20m².

Unit BS20:

- Cat 1: verkoop van voeding, 24m².
- Cat 6: verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de vorige categorieën, 48m².

Onderstaande tabel detailleert het project voor het handelsgeheel in termen van netto handelsoppervlakte die worden vertaald in de wettelijke categorieën van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid. Sinds 4 maart 2024 zijn dat zes categorieën voorzien binnen een kleinhandelsvergunning, zijnde:

- categorie 1: verkoop van voeding;
- categorie 2: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;
- categorie 3: verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;
- categorie 4: verkoop van vervoers- en transportmiddelen;
- categorie 5: verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°;
- categorie 6: verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°.

Categorie IHD	Bestaande situatie	Nieuwe situatie	TOTAAL per categorie
1. verkoop van voeding	686m ² ALDI	686m ² ALDI + 24m ² BS20	710m²
2. verkoop van goederen voor persoonsuitrusting	147m ² ALDI + 127m ² Optiek	147m ² ALDI+ 127m ² Optiek + 15m ² BS16	289m²
3. verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;	/	/	/
4. verkoop van vervoers- en transportmiddelen	/	/	/
5. verkoop van volumineuze goederen	/	/	/
6. verkoop van niet-volumineuze goederen	147m ² ALDI	147m ² ALDI + 48m ² BS20 + 20m ² BS16	215m²
			1.214m²

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend voor het gehele project Keizerspoort (fase 1 + 2):

Stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen

- Op 20/06/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de tijdelijke huisvesting van een winkelruimte met toegangsweg, de tijdelijke aanpassing van een kantoorgebouw tot woning met onderdoorgang en de permanente sloop van een gedeelte van otc-kantoor en loods en de sloop van een woning. (2013/20062) – **deze vergunning werd deels niet uitgevoerd (met name de onderdoorgang)**
- Op 25/09/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 33 appartementen, ca. 4400m² kantorenprogramma, ca. 2050m² commercieel programma en 251 parkeerplaatsen in een ondergrondse garage in ontwikkelingsfase i van het masterplan keizerpoort, zoals voorgelegd aan het college. (2014/20157) = **fase 1A**
- Op 05/03/2015 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een kantoorgebouw/commerciële ruimte (horeca)/2 woongebouwen/ondergrondse parking. (14387/E/1)
- Op 27/05/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 3 woningen/handelshuizen met bijgebouwen. (2015/03015) = **sloop ifv fase 1**
- Op 01/10/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de heraanleg van een bestaande weg met bijhorende riolering en groenzones. (2014/20264)
- Op 23/08/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de bouw van 4 appartementen, 3 eengezinswoningen en een commerciële ruimte van ca. 173m², voortbouwend op bouwvergunning voor fase 1a, gekend onder nr. 2014/20157, in ontwikkelingsfase 1 van het masterplan keizerpoort, zoals voorgelegd aan het college op 2 december 2011. (2017/03281 Dig) = **fase 1B**

Omgevingsvergunningen

- Op 06/09/2018 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling en een pompput. (OMV_2018096535)
- Op 29/10/2020 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een werfinrichting voor de bouw van ondergrondse parkeergarage, appartementen, commerciële ruimtes en kantoorruimtes. (OMV_2020122447)
- Op 23/12/2020 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een nieuw, tijdelijk filiaal van supermarktketen Aldi. (OMV_2020160775)
- Op 06/05/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegeniswerken en omgevingsaanleg voor project "Keizerpoort fase 1". (OMV_2020069228) = **omgevingsaanleg fase 1**
- Op 17/05/2023 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een supermarkt (Aldi Ledeborg). (OMV_2023052426)
- Op 17/05/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van gebouwen en verhardingen. (OMV_2023007463) = **sloop ifv fase 2**
- Op 31/08/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de horecafunctie naar een groepspraktijk voor huisartsen. (OMV_2023074759) = **fase 1**
- Op 06/12/2023 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling ikv nieuwbouwproject 'Keizerpoort Gent' (aansluiten inspectieput op riolering). (OMV_2023153173)
- Op 13/03/2025 werd een **weigering** afgeleverd voor het regulariseren van aanpassingen aan de gebouwen fase i project keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig +

omv_2023074759) + het deels regulariseren en deels bijkomend voorzien van publiciteit + de verandering aan de exploitatie (kantoorgebouw, commerciële ruimte (horeca), 2 woongebouwen en ondergrondse parking) + het oprichten van een handelsgeheel.

(OMV_2024059483) = **weigering regularisatie-aanvraag fase 1**

- Op 05/02/2026 werd een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een deel van de aanpassingen aan de gebouwen fase I project Keizerspoort (2014/20157 + 2017/03281dig + OMV_2023074759) + het regulariseren en bijkomend voorzien van publiciteit. (OMV_2025105032) = **regularisatie deel 1 fase 1**

Verkavelingsvergunningen

Op 25/04/2013 werd na administratief beroep door de deputatie een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het splitsen van percelen in 2 loten (lot 1 = kantoorfuncties en lot 2 = eengezinswoningen + commerciële ruimtes + kantoorfuncties). (2012 GB 130/00/V) = **fase 1**

- Op 07/10/2014 werd deze beslissing vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
- Op 12/02/2015 werd door de deputatie de verkaveling opnieuw vergund.
- Tegen deze beslissing werd opnieuw beroep ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Op 14 december 2017 wordt door de deputatie aktegenomen dat er wordt verzaakt aan de verkavelingsvergunning. De verkavelingsvergunning is niet langer van toepassing.

Op 20/11/2025 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 10 loten, de aanleg van openbaar domein (wegenis en groen) en het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van bestaande bebouwing en verharding en het rooien van bomen. (OMV_2024078553) =

omgevingsvergunning voor de openbare wegnis van het totale project + verkavelingsvergunning fase 2

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Agentschap Innoveren en Ondernemen

Geen tijdig advies van het Agentschap Innoveren en Ondernemen. De adviesvraag is verstuurd op 17 augustus 2026. Op 7 oktober 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.2. Agentschap Wegen en Verkeer – district Gent Gewestwegen

Voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer - district Gent Gewestwegen afgeleverd op 25 augustus 2026 met kenmerk AV/411/2026/01446. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Conclusie:

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

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

3.3. Astrid Veiligheidscommissie

Gunstig advies van de Astrid Veiligheidscommissie afgeleverd op 25 augustus 2026 met kenmerk 12177. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Conclusie:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking: nee. Het advies is: gunstig.

Motivering

Gezien de beperkte oppervlaktes en de beperkte onthaalcapaciteit van het gebouw en zijn invullingen, heeft de commissie beslist dat er geen verplichting is tot ASTRID indoordekking voor de projecten binnen deze aanvraag.

3.4. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweerzone Centrum afgeleverd op 24 september 2026 met kenmerk 077889-001/MLE/2026. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Conclusie:

Voorwaardelijk gunstig, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten:

- *Woning NB 1/001 moet nog voorzien worden van een extra deur naar buiten zodat de afstanden tot een uitgang kleiner is dan 20m.*
- *De aanplanting van bomen en struiken op de groendaken moet herbekeken worden zodat deze voldoen aan de 45° regel ten opzichte van gevelopeningen.*

3.5. De Lijn

Geen tijdig advies van De Lijn. De adviesvraag is verstuurd op 17 augustus 2026. Op 7 oktober 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.6. Farys

Gunstig advies van Farys afgeleverd op 28 september 2026 met kenmerk AD-26-964. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

DRINKWATER

- *Lot 1 kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op ons bestaand drinkwaterdistributienet via de Brusselsesteenweg aangezien het tellerlokaal voor J1 en J2 zich aan deze kant bevindt.*
- *Lot 2 kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op ons bestaand drinkwaterdistributienet via de Fransevaart aangezien het tellerlokaal voor G1 en G2 zich aan deze kant bevindt.*
- *Lot 3 kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op ons bestaand drinkwaterdistributienet naar het tellerlokaal voor G3 via de Fransevaart.*
- *Lot 4, 5 en 6 kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op ons bestaand drinkwaterdistributienet via de August Van Bockxstaelestraat.*
- *Voor lot 7, 8, 9 en 10 is geen drinkwateraansluiting nodig.*

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.

RIOLERING

- Conform de verkavelingsplannen wordt voor de loten 1, 2 en 3 een collectieve infiltratievoorziening voorzien zonder overloop van dit private stelsel naar openbaar domein.
- De woningen E1 en E2 sluiten conform verkavelingsplan aan in de August Van Bockxstaelestraat

Hydraulisch nazicht

- Gezien voor de gebouwen binnen zone J en G geen overloop naar openbaar riolering wordt voorzien, heeft dit geen invloed op openbaar rioleringsstelsel. Een bijkomende advies van Farys is hier niet noodzakelijk. Farys sluit zich aan bij advies opgemaakt door de milieudienst van de Stad Gent.
- Voor de woningen gelegen aan de August Van Bockxstaelestraat is hier standaardadvies van Farys van toepassing.
- Besluit: het ontwerp wordt als volgt worden geadviseerd: "gunstig".

3.7. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 26 augustus 2026 met kenmerk 5000135648. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

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

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

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

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

VOOR ELEKTRICITEIT:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is.

Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal: Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

3.8. IVAGO

Voorwaardelijk gunstig advies van IVAGO afgeleverd op 9 september 2026 zonder kenmerk. Het integraal advies kan ook nagelezen worden op het Omgevingsloket:

Eengezinswoningen bieden hun afval aan in de A. Van Bockxstaelestraat. De meergezinswoningen beschikken over een inpandig afvallokaal en bieden hun afval aan of aan de Brusselsesteenweg of aan de Fransevaart ter hoogte van de rooilijn.

Beoordeling van de omgevingsambtenaar:

Op basis van de gemaakte afspraken in het voortraject dienen de verzamelcontainers voor de meergezinswoningen aangeboden worden aan de Brusselsesteenweg. Zowel het openbaar domein als de collectieve private tuinzones ter hoogte van de Fransevaart moeten blijvend zo maximaal mogelijk groen ingericht worden, het plaatsen van verzamelcontainers voor afval is hier niet mee compatibel. Daarnaast worden draaibewegingen van de vuilniswagen onvoldoende veilig geacht in functie van passerend traag verkeer.

3.9. Proximus

Geen tijdig advies van Proximus. De adviesvraag is verstuurd op 17 augustus 2026. Op 7 oktober 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.10. Vlaamse Waterweg – afdeling Regio West

Voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 16 september 2026 met kenmerk omv-2026012449 Behandeling in eerste aanleg-001. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

1/ ADVIES MBT HET BEHEER EN EXPLOITATIE VAN DE WATERWEG EN HET PATRIMONIUM VAN DE VLAAMSE WATERWEG NV

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *Bij bemaling tijdens de werken met lozing op een waterloop in ons beheer dient er bij onze diensten een aparte vergunningsaanvraag ingediend. Een vergunningsaanvraag moet ingediend worden met het daartoe bestemde aanvraagformulier, zie <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/privaat-gebruik-van-wegen-waterwegen-en-dijken>.*
- *Ten allen tijde dient het jaagpad vrijgehouden te worden.*

2/ WATERTOETSADVIES

2a/ Gegevens relevant voor de watertoets: zie advies

2b/ Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

2c/ Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

1. gewijzigd overstromingsregime

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

2. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De voorziene hemelwaterputten zijn voldoende groot gedimensioneerd om te voldoen aan de GSVH. Er kan ook akkoord gegaan worden met de voorziene infiltratievoorzieningen. Wadi G3 op zich is te klein gedimensioneerd om te voldoen aan de eisen van de GSVH maar gezien deze nog overstort naar wadi G2 en deze voldoende groot gedimensioneerd is en niet overstort gedurende een 100 jarige neerslagreeks kan ook met de dimensionering van wadi G3 akkoord gegaan worden. Ook met de andere infiltratievoorzieningen kan akkoord gegaan worden.

3. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden.

4. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies die een impact zouden hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

5. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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

Besluit

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

3.11. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Wyre afgeleverd op 18 augustus 2026 zonder kenmerk. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

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.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag werd getoetst aan de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met referentienummer OMV_2024078553, goedgekeurd door het college van burgemeester op 20/11/2025.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

Voorschrift 1.6D bouwzones

De bouwzones geven de maximale bouwcontouren op een kavel aan. Hierop wordt een ontwerpmarge (overschrijding) van maximaal 0,5m toegestaan voor alle contouren, met uitzondering van:

- *De contouren die samenvallen met een rooilijn of een aangrenzend perceel buiten deze verkaveling.*
- *De achtergevellijnen van de volgende bouwzones voor meerlaagse gebouwen:*
 - *kavel met lotnummer 2: bouwzone 2.4BL, bouwzone 2.5BL, bouwzone 2.6BL.*
 - *kavel met lotnummer 3: bouwzone 3.3BL, bouwzone 3.4BL*

De reden en noodzaak tot het gebruik van de ontwerpmarge moet door de aanvrager gemotiveerd worden vanuit de architecturale uitwerking. Het toestaan van de marge is enkel mogelijk mits positieve ruimtelijke beoordeling van het ontwerp bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

BEOORDELING:

De maximale bouwzones in de verkaveling zijn gebaseerd op de contouren van een schetsontwerp dat als uitgangspunt diende voor de planvorming en een duidelijk ruimtelijk kader vastlegt. Een schetsontwerp kan echter niet worden beschouwd als een uitvoeringsplan. Bij de verdere architecturale uitwerking moeten nog tal van technische en bouwkundige details worden verfijnd en op elkaar afgestemd.

De voorliggende aanvraag vormt deze verdere uitwerking van het schetsontwerp. Daarbij bleek dat voor een rationele draagstructuur met voldoende dikke dragende wanden en een performante en duurzame gevelisolatie, enkele gevels beperkt moesten worden uitgedikt. Hiervoor werd maximaal 17cm van de toegelaten afwijkingsmarge van 50cm benut.

Deze motivatie is overtuigend en toont aan dat het gebruik van de ontwerpmarge noodzakelijk is vanuit constructief en bouwtechnisch oogpunt. Bovendien blijft de uitdikking van maximaal 17cm zeer beperkt, waardoor de ruimtelijke impact verwaarloosbaar en aanvaardbaar is.

Voorschrift 1.6D bouwzones

Met uitzondering van de gevels die samenvallen met een rooilijn of een aangrenzend perceel buiten de verkaveling kunnen uitkragende terrassen op de verdiepingen voorzien worden, tot maximum 1m buiten de maximale bouwcontouren. De architectuur van het project gaat in hoofdzaak uit van inpandige terrassen. De uitkragingen kunnen daarom enkel als architecturaal accent en mits positieve ruimtelijke beoordeling van het ontwerp bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

BEOORDELING:

- In gebouw J1, grenzend aan buurgebouw 'Memling', bevinden zich telkens twee appartementen per verdieping. Aan de 'achterzijde' (zijde hofje) zijn telkens twee geschakelde uitpandige terrassen voorzien. De uitkraging van deze terrassen overschrijdt het maximum van 1m niet. Deze uitwerking herneemt het motief van de uitpandige terrassen van het buurgebouw waardoor een passende overgang wordt gemaakt. De uitkragende terrassen zijn aanvaardbaar.
- In gebouw G1 hebben de appartementen NA 3/x03 een half inpandig terras. Om een kwalitatieve plattegrond te kunnen realiseren is ongeveer de helft van het terras buiten de gevellijn ontworpen. De uitkraging van deze terrassen overschrijdt het maximum van 1m niet. De drie boven elkaar gelegen terrassen vormen een architecturaal accent in dit bouwdeel dat 2m terugspringt ten opzichte van het naastgelegen bouwdeel. De uitkragende terrassen zijn aanvaardbaar.
- Aan de achterzijde van de gebouwen G1, G2 en G3 bevinden zich enkele terrassen die (deels) uitpandig zijn. De uitkragingen van deze terrassen blijven zeer beperkt en overschrijden het maximum van 1m niet. Architecturaal ondersteunen deze een passende verticale percelering (korrelmaat) van het bouwvolume en de nodige variatie in het gevelbeeld. De uitkragende terrassen zijn aanvaardbaar.
- Aan de voorgevel van gebouw G3, en aan de kopse gevel van gebouw G1 (zijde zone J), is ter hoogte van de inkomdeur een beperkte overhangende luifelstructuur noodzakelijk voor een duidelijke en leesbare adressering voor de hulpdiensten. De uitkraging overschrijdt het maximum van 1m niet. De overhangende luifels zijn voorzien in dezelfde architectuurtaal als de pergola's ter hoogte van de overige inkomdeuren van de gebouwen G1, G2 en G3 (gelegen in de bouwzones 2.1Bl en 3.1BL). De uitkragende overhangende luifels zijn aanvaardbaar.

Voorschrift 2.1.4 + 3.1.4 kroonlijsthoogte en 2.1.9 + 3.1.9 aantal bouwlagen

2.1.4: de maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil ter hoogte van de hoofdinkom van het betreffende gebouw en bedraagt: [...] Het aantal bouwlagen wordt vastgelegd (zie voorschrift 2.1.9). De hier vermelde kroonlijsthoogte betreft een maximum i.f.v. dit aantal bouwlagen, en kan dus ook lager. De ontworpen hoogte moet gemotiveerd worden vanuit functioneel nut én een goede ruimtelijke ordening (met bijzondere aandacht voor de relatie t.a.v. aanpalenden).

2.1.9: bouwzone 1.7BL: 7 bouwlagen. Vanaf de 5e bouwlaag moet het volume teruggetrokken worden t.a.v. de Brusselsesteenweg en de Doorgang der Hallegasten. De voorbouwlijn van de terugtrekking moet t.h.v. de Brusselsesteenweg wel blijvend aansluiten met de voorbouwlijn van het linkse buurpand.

BEOORDELING:

Alle gebouwen zijn ontworpen met het maximaal aantal toegestane bouwlagen en binnen de maximaal toegestane kroonlijsthoogte. Volgende aanvaardbare ontwerpfilosofie wordt hierbij toegepast, met bijzondere aandacht voor aanpalenden:

- De meeste gebouwen hebben een standaard verdiepingshoogte van 3,15m bruto of 2,70m netto. Uitzondering hierop is het bouwdeel J1 aan de zijde van buurgebouw 'Memling'. Door de netto verdiepingshoogte te beperken tot 2,61m wordt vanaf het Memling-gebouw een passende overgang gemaakt naar het bouwdeel J2. Het bouwdeel J2 wordt vanaf de vijfde bouwlaag ook beperkt teruggetrokken ten aanzien van de Brusselsesteenweg en Doorgang der Hallegasten, waardoor een gelijkaardige volumetrie gerealiseerd wordt als fase 1 aan de overzijde van de Doorgang der Hallegasten.
- De gelijkvloerse laag van de meergezinswoningen heeft een iets hogere verdiepingshoogte zodat de ruimten op deze laag ook geschikt zijn voor (kleinschalige) detailhandel, reca, kantoor, een dienstverlening of vrije beroep. In deze zone 1.1BL, waar tevens een economische functie voorzien wordt, werd de kroonlijsthoogte beperkt tot 3,5m in relatie tot aanpalenden. In functie van een functionele netto vrije hoogte van de casco-ruimte wordt hier gekozen om de maximale kroonlijsthoogte te realiseren.
- Voor deze zone 3.1BL is de kroonlijsthoogte beperkt tot 5,00m met een afbouw onder een hoek van 45 graden naar 3,50m op de perceelsgrens met August Van Bockxstaelstraat 37 en 39. Hier is er voor gekozen de kroonlijst integraal te beperken tot 3,50m.
- De meeste daken van de meergezinswoningen zijn voorzien van een verhoogde dakopstand die tevens dienstdoet als veiligheidsborstwering. Uitzondering hierop is het hoogste dak van het bouwdeel J2 aan de zijde van de Doorgang der Hallegasten. Hier wordt immers boven op het reeds uitgevoerd inritcomplex met ruime plafondhoogte gebouwd. Binnen de maximaal toegestane kroonlijsthoogte is hier geen plaats meer voor een hogere dakrand.

Voorschrift 2.1.5 + 3.1.5 dakuitvoering

Technische elementen dienen inpandig te worden voorzien. Indien deze elementen niet inpandig kunnen voorzien worden, moet dit gemotiveerd worden door de aanvrager. De technische elementen moeten in dat geval op een visueel niet hinderlijke wijze op of aan het gebouw geplaatst worden. Ook dit dient door de aanvrager gemotiveerd te worden.

BEOORDELING:

Technische elementen die niet (geheel) in pandig voorzien kunnen worden zijn kleinschalige installatietechnische elementen zoals PV-panelen, enkele individuele koelinstallaties voor de hoogste dakappartementen, de afvoer van de dampkap in de reca-zaak, liftuitlopen en schachten. Deze zijn allen zeer beperkt in hoogte en komen doorsnee niet boven de dakopstand uit.

Uitzondering hierbij zijn de PV-panelen geplaatst op het bouwdeel J2 en de eengezinswoningen. Op deze gebouwen wordt daarom gekozen voor een compacte opstelling, waarbij de panelen op minstens 1m van de dakrand worden geplaatst.

Ook de liftuitlopen en schachten op het bouwdeel J2 komen beperkt boven de dakopstand uit, maar bevinden zich tevens vrij centraal.

Voorschrift 2.1.6 type gebouw

In de loten 2 en 3 mogen enkel functies komen die een beperkte bevoorradingslogistiek vergen, dewelke ofwel door langzaam verkeer (te voet, per fiets of gelijkwaardig) over het openbaar domein gebeurt, ofwel kan beleverd worden via de ondergrondse parking.

BEOORDELING:

De functies die voorzien worden in de casco-ruimten op loten 2 en 3 kennen een beperkt bevoorradingsprofiel. De voorziene functies, zoals kantoren, diensten of vrije beroepen, vereisen geen specifieke leveringen met bestelwagens of vrachtverkeer. Er wordt uitgegaan van een lage leveringsfrequentie en beperkte volumes. Deze kunnen voornamelijk via niet-gemotoriseerd transport worden aangeleverd via de toegangspaden langs het autovrij openbaar domein, of via de ondergrondse parking en de bijhorende liften.

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

Artikel 2.10 helling bij opritten

Een oprit naar de openbare weg mag over een afstand van 5m vanaf de rooilijn slechts een maximale helling van 4% hebben.

BEOORDELING:

De inrit werd reeds gerealiseerd in fase 1 maar ligt voor ter regularisatie. Het is op de plannen echter niet af te leiden of de huidige inrit hieraan voldoet.

- Op het vergunde plan 'BA_KZPIIZoneJ_P_V_00_vergunde parkinginrit' is sprake van een hellingspercentage van 4% maar de peilen spreken dit tegen: maaiveld 7,45m TAW naar 7,15m TAW over een afstand van 5m geeft een helling van 6%.
- Op de plannen bestaande en nieuwe toestand worden deze peilen niet meer vermeld, en is het TAW-peil op het openbaar domein ter hoogte van de inrit niet overal gelijk: 7,51m TAW op het grondplan 'BA_KZPIIZoneJ_P_N_00' en 7,45m TAW op de snede 'BA_KZIIzoneJ_S_N_E'.

Er wordt daarom als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de helling van de inrit naar de ondergrondse parking over een afstand van 5m vanaf de rooilijn slechts een maximale helling van 4% mag hebben.

Artikel 3.5 aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels

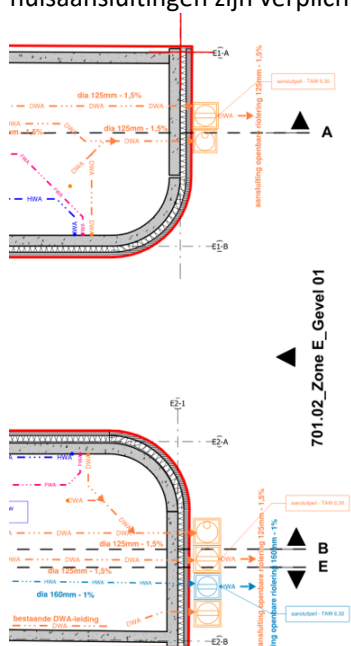
Per onroerend goed wordt voorzien in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater.

BEOORDELING:

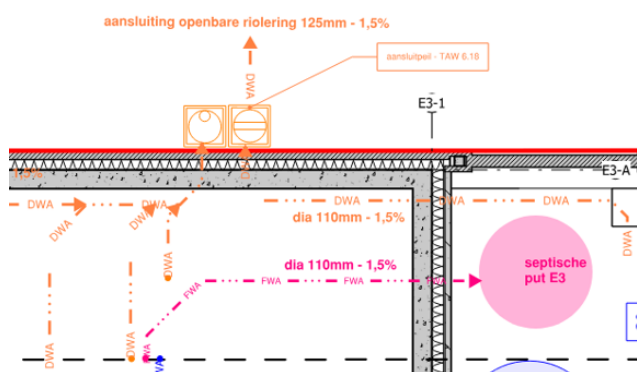
De plannen moeten op verschillende punten worden aangepast. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

WONING E1: geen twee DWA-aansluitingen mogelijk, DWA is te beperken tot één aansluiting.

WONING E2: geen drie DWA-aansluitingen mogelijk, DWA is te beperken tot één aansluiting. De erfdienstbaarheid van de naastliggende woning nr. 29 is hier mee in op te nemen. Bestaande huisaansluitingen zijn verplicht te gebruiken.

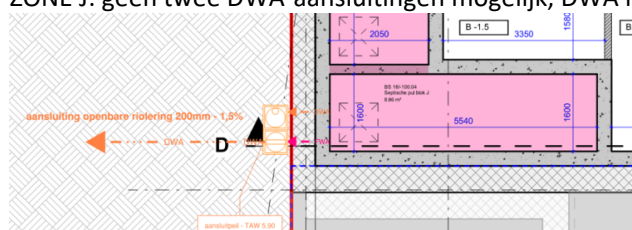


WONING E3: geen twee DWA-aansluitingen mogelijk, DWA is te beperken tot één aansluiting.



ZONE G: voor zone G wordt voor elk gebouw (3 in totaal) één DWA-aansluiting voorzien.

ZONE J: geen twee DWA-aansluitingen mogelijk, DWA is te beperken tot één aansluiting.



Artikel 3.9 afvalruimte bij horecazaken

Elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt, moet een ruimte hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4m² groot zijn en voldoende verlucht zijn. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte.

BEOORDELING:

De aanvrager vermeldt hierover het volgende: 'Voor casco unit op perceel met lotnummer 1 en adres Brusselsesteenweg 14 wordt een vergunning voor een kleinschalige reca-functie (verhuurbare vloeroppervlakte 159,45 m²) aangevraagd. [...] Ter voorkoming van overlast en geurhinder dient de uitbater van de horeca-activiteit zelf een goed verlucht afvallokaal van min. 4m² te voorzien. De verluchting zal mechanisch worden voorzien. De betreffende installatie + kanaal met bovendakse uitlaat wordt reeds voorzien.'

Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de uitbater van de horeca-activiteit in de casco-ruimte nog een afvallokaal van min. 4m² moet voorzien, aangesloten op de voorziene verluchting.

Artikel 3.10 afvoerkanalen voedselbereidingen

Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht.

De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich

bevinden binnen een straal van 10m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

BEOORDELING:

De aanvrager vermeldt hierover het volgende: *‘Voor casco unit op perceel met lotnummer 1 en adres Brusselsesteenweg 14 wordt een vergunning voor een kleinschalige reca-functie (verhuurbare vloeroppervlakte 159,45 m²) aangevraagd. [...] Ter voorkoming van geurhinder wordt een aansluiting voor dampkap voorzien. Deze aansluiting betreft een volledig gescheiden verticaal ventilatiekanaal met uitlaat boven het hoogste dak. Aan dit dak grenzen geen woonfuncties. De uitlaat zal op 1m boven de dakrand worden uitgevoerd en zoveel mogelijk afstand houden van de dakranden in lijn met onderliggende woninggevels.’*

Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat blijvend moet voldaan worden aan de bepalingen van artikel 3.10.

Artikel 4.11 voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen

Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).

BEOORDELING:

Met dit voorschrift streeft de Stad Gent per project naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden, met diverse groottes en van verschillende types. Een mix in elk project, ongeacht de grootte van het project, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren.

Een mix van woningen wordt bereikt door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m² en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers). Richtinggevend geldt: min. 25% grote (drie en meer-slaapkamerappartementen), max. 25% kleine (studio's en één-slaapkamerappartementen) en als rest (ca. 50%) twee-slaapkamerappartementen.

Huidige aanvraag voorziet in 83 appartementen waarvan 20,5% één-slaapkamerappartementen, 30,1% drie-slaapkamerappartementen en 49,4% twee-slaapkamerappartementen. Bijkomend zijn drie van deze appartementen een woon-werkunit. De gemiddelde netto vloeroppervlakte bedraagt 89,7m².

Indien de drie eengezinswoningen in het project meegerekend worden, stijgt het percentage grote units en de gemiddelde netto vloeroppervlakte nog een klein beetje. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het project voorziet in een voldoende mix van wooneenheden, met diverse groottes en van verschillende types.

Artikel 4.13 afvalverzameling

Iedere meergezinswoning vanaf 10 woningen moet in of buiten het gebouw op eigen perceel beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal voor selectieve afvalverzameling waarin ruimte is voor al dan niet gemeenschappelijke afvalcontainers. Dit afvallokaal moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte, voldoende verlucht zijn en vlot ontsloten naar de openbare weg.

BEOORDELING:

Centraal in het plan zijn 2 afvallokalen voorzien. Een eerste doet dienst voor gebouw J en G1 en bevindt zich achteraan gebouw G1. Een tweede doet dienst voor gebouw G2 en G3 en bevindt zich in gebouw G2. Beide afvallokalen worden ontsloten via een intern gemeenschappelijk 'verbindingspad' dat ook dienstdoet voor de ontsluiting van de collectieve fietsenstallingen. In overleg met de betreffende diensten zullen de afvalcontainers uit deze bergingen aan de Brusselsesteenweg aangeboden worden. De eigenaars/huurders van de casco-ruimten zullen zelf een lokaal voor afvalverzameling moeten voorzien en hun afval ook moeten aanbieden aan de Brusselsesteenweg. De drie woningen zullen hun afval in de August Van Bockxstaelestraat aanbieden.

Artikel 4.18 appartement, eengezinswoning

Elk appartement, elke eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning moet ten minste bestaan uit een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een sanitaire ruimte en een bergruimte.

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5m.

De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement / eengezinswoning bedraagt 24m².

Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samengeteld.

Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts één slaapkamer.

Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6m².

Een appartement / eengezinswoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7m².

Een appartement / eengezinswoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3m². Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlaktenorm wordt voldaan.

BEOORDELING:

De tweede slaapkamer in de appartementen BS 24/101, BS 24/201, BS 24/301, BS 24/401, BS 24/501 en BS 24/601 is 6,98m² groot en dus nét geen 7m². De naastliggende eerste slaapkamer is 11,88m². De tussenmuur dient beperkt verplaatst te worden zodat de eerste slaapkamer minimum 11m² groot is, en de tweede minimum 7m². De appartementen en eengezinswoningen dienen blijvend aan de minimumnormen uit artikel 4.18 te voldoen, ook bij eventuele interne herindelingen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Artikel 4.20 natuurlijke verlichting

In een appartement, een eengezinswoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- *uitmonden in de openlucht;*
- *voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1m²;*

- voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1m².

Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels. Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte. Vensters die uitgeven op een veranda worden wel meegerekend voor de berekening van de oppervlakte.

BEOORDELING:

De appartementen en eengezinswoningen dienen blijvend aan de minimumnormen uit artikel 4.20 te voldoen, ook bij eventuele interne herindelingen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023. Zie punt 5 WATERPARAGRAAF.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009. Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

De aanvraag omvat vijf nieuwbouw meergezinswoningen (J1, J2, G1, G2 en G3) met toegangsdeuren op meer dan twee niveaus en met minstens zes entiteiten waardoor de verordening cfr. art. 5 van toepassing is op de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

Geen enkele van de economische functies heeft een publiek toegankelijke oppervlakte groter dan 150m². Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang naar deze ruimten kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Het project van de aanvraag dient blijvend te voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en gewestweg.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/34579> moet de initiatiefnemer

laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota, inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

4.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

Voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag geeft uitvoering aan de verkavelingsvergunning voor fase 2 van het project Keizerspoort (OMV_2024078553, zie punt 2 HISTORIEK). In deze verkaveling werd een bescheiden last opgelegd van 21 woningen.

De huidige aanvraag voorziet 22 bescheiden woningen (zie punt 1.2 BESCHRIJVING). Deze last in natura moet gewaarborgd worden (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel door het verlenen van een aankoopoptie voor het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel door het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1057/695) + 20% = € 91.251,80 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2025).

De woningen voor het bescheiden woonaanbod moeten tevens gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het projectgebied is gelegen langs de Fransevaart en stroomt af naar de Oude Schelde (Binnenstad) (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de Fransevaart.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel deels bebouwd en verhard, 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 hemelwater (GSV) en het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Algemeen geplande toestand

MEERGEZINSWONING J = J1+J2 (34 appartementen, vier casco-ruimten) – lot 1:

- Totale dakoppervlakte 703,8m², waarvan 199,5m² groendak
- Uitpandig terras: 203,2m²
- Er wordt een hemelwaterput van 52,6m³ voorzien.

MEERGEZINSWONINGEN G1 en G2 (37 appartementen, twee casco-ruimten) – lot 2:

- Gebouw G1: totale dakoppervlakte 832,6m², waarvan 300m² groendak
- Gebouw G2: totale dakoppervlakte 620,9m², waarvan 101,3m² groendak
- Uitpandig terras: 119,6m² + 78,5m²
- Afvoer groenzone boven kelder: 33,9m² + 79,6m² (1/2)
- Niet-waterdoorlatende verharding boven kelder: 52,5m² + 62,1m²
- Niet-waterdoorlatende verharding over wadi 2: 16,6m²
- Er wordt een hemelwaterput van 68m³ voorzien voor G1 en 65,9m³ voor G2.

MEERGEZINSWONING G3 (12 appartementen) – lot 3:

- Totale dakoppervlakte 643m², waarvan 148,2m² groendak
- Uitpandig terras: 44,2m² + 8,1m²
- Er wordt een hemelwaterput van 50,3m³ voorzien.

EENGEZINSWONINGEN E1, E2 en E3 – loten 4, 5 en 6:

- E1: totale dakoppervlakte 69,3m², waarvan 15,7m² groendak
- E2: totale dakoppervlakte 71,8m², waarvan 16,7m² groendak
- E3: totale dakoppervlakte 87m², waarvan 12,9m² groendak
- Er wordt een hemelwaterput van 5m³ voorzien voor elke woning.

FIETSENBERGINGEN – loten 8, 9, 10:

- Lot 8: groendak: 26,8m²
- Lot 9: groendak: 15,5m²
- Lot 10: groendak: 36,1m²

INFILTRATIEVOORZIENINGEN:

- Infiltratievoorziening 1: 415,25m² en 97,4m³ (bovengronds: wadi's J + G1 + G2 + nr. 35 en infiltratiekommen E1 + E3)
- Infiltratievoorziening 2: 13,1m² en 7,5m³ (ondergronds: drainage G1 + G2 + G2 oost)

Verharding

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de niet-verharde omgeving (natuurlijke infiltratie).

Een deel verhardingen/groenzones zijn gelegen boven de ondergrondse kelder en worden meegenomen in de berekening van de infiltratievoorzieningen indien de gemiddelde laagste grondwaterstand zich onder de afvoerszijde van het kelderdak bevindt. De groenzones met buffercapaciteit > 50 l/m² en waterdoorlatende verharding met helling < 2% worden voor de helft in rekening gebracht.

Hemelwaterput

Voor meergezinswoning J wordt een oppervlakte van 504,3m² aangesloten op een hemelwaterput van 52,6m³. Het hemelwater wordt gebruikt voor de toiletten.

Voor meergezinswoning G1 wordt een oppervlakte van 532,6m² aangesloten op een hemelwaterput van 68m³. Het hemelwater wordt gebruikt voor al de toiletten.

Voor meergezinswoning G2 wordt een oppervlakte van 519,6m² aangesloten op een hemelwaterput van 65,9m³. Het hemelwater wordt gebruikt voor al de toiletten.

Voor meergezinswoning G3 wordt een oppervlakte van 494,8m² aangesloten op een hemelwaterput van 50,3m³. Het hemelwater wordt gebruikt voor al de toiletten.

Het hergebruik voor de meergezinswoningen wordt berekend op de toiletten van de units in de meergezinswoningen: 37 in gebouw J, 21 in G1, 21 in G2 en 13 in G3. Er wordt opgemerkt dat deze cijfers in het dossier niet correct vermeld staan. Voor alle duidelijkheid wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat alle toiletten (inclusief casco-ruimten en kantoren) dienen aangesloten te worden op de hemelwaterput.

Voor de eengezinswoningen wordt er een hemelwaterput van 5m³ geplaatst. Het hemelwater wordt hergebruikt voor de toiletten, wasmachines en buitenkranen.

De putten voldoen aan de gewestelijke verordening.

Groendak

Er worden heel wat groendaken voorzien. Elk groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m². Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Infiltratievoorziening

Het perceel lot 5 met eengezinswoning E2 is kleiner dan 120m² en vrijgesteld van een infiltratievoorziening conform de gewestelijke verordening. De hemelwaterput en afvoer van het groendak wordt aangesloten op riolering August Van Bockxstaelestraat.

Het perceel lot 6 met eengezinswoning E3 is groter dan 120m², maar de tuin is kleiner dan 50m². Cfr. de omzendbrief OMG/2025/02 wordt hier een uitzondering aangevraagd om geen infiltratievoorziening te voorzien. Ook het hoge grondwaterpeil sluit een ondergrondse voorziening uit. Het lot wordt aangesloten op een collectieve infiltratievoorziening op openbaar domein.

Er wordt een infiltratievoorziening van totaal 104,9m³ en 428,35m² aangelegd:

- bovengrondse infiltratievoorziening 1: 415,25m² en 97,4m³
 - o Wadi J: 44,78m² en 11,2m³
 - o Wadi G1: 126,5m² en 31,6m³
 - o Wadi G2: 188,03m² en 46,8m³
 - o Wadi G3: 5,3m² en 0,8m³
 - o Infiltratiekom E1: 35,11m² en 3,5m³
 - o Infiltratiekom E3: 12,2m² en 2,4m³
 - o Wadi nr. 35: 3,33m² en 1m³
- ondergrondse infiltratievoorziening 2: 13,1m² en 7,5m³
 - o Drainage G1+G2: 9,1m² en 5,7m³
 - o Drainage G2 oost: 4m² en 1,8m³

BOVENGRONDSE INFILTRATIEVOORZIENING 1

De bovengrondse infiltratievoorzieningen variëren in diepte tussen 0,1m (infiltratiekom E1) tot 0,53m (wadi G2). Er werden infiltratiemetingen en grondwatermetingen toegevoegd in het dossier.

Wadi J: de in rekening te brengen oppervlaktes bedraagt voor meergezinswoning J en lot 10 fietsenberging:

- 504,3m² (dakoppervlakte J)
- 199,5/2m² (groendak J)
- 36,1/2m² (groendak fietsenberging lot 10)
- 203,2m² (terras J)

Er wordt een mindering in hergebruik in rekening gebracht van 1.955 l/dag voor meergezinswoning J: 504,3m². De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening voor wadi J wordt berekend op 321m². De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 10,593m³ en een oppervlakte van 25,7m² te hebben. Wadi J met volume 11,195m³ en oppervlakte 44,8m² is correct gedimensioneerd.

Wadi G1:

De in rekening te brengen oppervlaktes bedraagt voor meergezinswoning G1:

- 532,6m² (dakoppervlakte G1)
- 300/2m² (groendak G1)
- 119,6m² (terras G1)

Er wordt een mindering in hergebruik in rekening gebracht van 1.088 l/dag voor meergezinswoning G1 (532,6m²). De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening voor wadi G1 wordt berekend op 269,6m². De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 8,897m³ en een oppervlakte van 21,6m² te hebben. Wadi G1 met volume 31,568m³ en oppervlakte 126,5m² is correct gedimensioneerd.

Wadi G2:

De in rekening te brengen oppervlaktes bedraagt voor meergezinswoning G2 en G3:

- 519,6m² (dakoppervlakte G2)
- 494,8m² (dakoppervlakte G3)
- 101,3/2m² (groendak G2)
- 78,5m² (terras G2)
- 16,6m² (verharding)

Er wordt een mindering in hergebruik in rekening gebracht van 1.139 l/dag voor meergezinswoning G2 (519,6m²) en 714 l/dag voor meergezinswoningen G3 (371,1m²). De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening voor wadi G2 wordt berekend op 269,45m². De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 8,891m³ en een oppervlakte van 21,6m² te hebben. Wadi G2 met volume 46,86m³ en oppervlakte 188,03m² is correct gedimensioneerd.

Wadi G3:

De in rekening te brengen oppervlaktes bedraagt voor meergezinswoning G3:

- 148,2/2m² (groendak G3)
- 44,4m² (terras G3 deel 1)

De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening voor G3 wordt berekend op 118,5m². De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 3,911m³ en een oppervlakte van 9,48m² te hebben. Wadi G3 met volume 795 l en oppervlakte

5,3m² is te klein gedimensioneerd, deze stort evenwel over naar de groter gedimensioneerde wadi G2.

Infiltratiekom E3:

De in rekening te brengen oppervlaktes bedraagt voor meergezinswoning G3 en lot 8 fietsenberging:

- 8,1m² (terras G3 deel 2)
- 26,8/2m² (groendak lot 8)

De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening voor infiltratiekom E3 wordt berekend op 21,55m². De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 710 l en een oppervlakte van 1,72m² te hebben. Infiltratiekom E3 met volume 1m³ en oppervlakte 3,3m² is correct gedimensioneerd.

Wadi nr. 35:

De in rekening te brengen oppervlaktes bedraagt voor lot 9 fietsenberging:

- 15,5/2m² (groendak lot 9)

De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 256 l en een oppervlakte van 0,62m² te hebben. Wadi nr. 35 met volume 1m³ en oppervlakte 3,3m² is correct gedimensioneerd.

Infiltratiekom E1

De in rekening te brengen oppervlaktes bedraagt voor eengezinswoning E1:

- 53,6m² (dakoppervlakte E1)
- 15,7/2m² (groendak E1)

Door aanleg hemelwaterput kan 30m² in mindering gebracht worden, de totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening voor infiltratiekom E1 wordt berekend op 31,45m². De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 1,038m³ en een oppervlakte van 2,52m² te hebben. Infiltratiekom E1 met volume 3,511m³ en oppervlakte 35,11m² is correct gedimensioneerd.

ONDERGRONDSE INFILTRATIEVOORZIENING 2

De infiltratievoorzieningen worden ondergronds aangelegd naast de kelder omdat er anders een pomp diende voorzien worden om het water op te pompen.

De infiltratievoorzieningen variëren in diepte tussen 0,35m (drainage G1 + G2) tot 0,5m (drainage G2 oost). Er werden infiltratiemetingen en grondwatermetingen toegevoegd in het dossier.

Drainage G1 + G2:

De in rekening te brengen oppervlaktes voor de 'verhardingen/groenzones' boven de kelder tussen gebouw G1 en G2 bedraagt:

- 84,7/2m² (groenzone/waterdoorlatende verharding)
- 90,6m² (niet waterdoorlatende verharding)

De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 4,387m³ en een oppervlakte van 10,64m² te hebben. Drainage G1 + G2 met volume 5,657m³ en oppervlakte 9,1m² is correct gedimensioneerd.

Drainage G2 oost:

De in rekening te brengen oppervlaktes voor de 'verhardingen/groenzones' boven de kelder oostzijde gebouw G2 bedraagt:

- 28,8m² (groenzone/waterdoorlatende verharding)
- 24m² (niet waterdoorlatende verharding)

De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 1,267m³ en een oppervlakte van 3,07m² te hebben. Drainage G2 oost met volume 1,795m³ en oppervlakte 4m² heeft een te klein volume. Maar via Sirio-analyse wordt aangetoond dat deze niet overloopt bij een T100.

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

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Het hemelwater dat op de loten 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 valt wordt niet aangesloten op de collectieve openbare riolering. De wadi's zijn zo gedimensioneerd dat bij een T100 neerslagbui geen overstort plaatsvindt buiten deze percelen. Dit wordt aangetoond via een Sirio-analyse.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van het perceel. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het Algemeen Bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht. 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.

De Stad Gent 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. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

6.1. Biologische waarderingskaart

Ligging

Het project bevindt zich volgens de 'Biologische Waarderingskaart versie 2 – fauna' niet in een zone waar zich kwetsbare fauna-elementen bevinden (biologische waarderingskaart versie 2 – fauna).

Het project bevindt zich volgens de 'Biologische Waarderingskaart versie 2' niet in biologisch waardevol gebied. Palend aan het projectgebied bevindt zich wel een 'biologisch zeer waardevol' gebied, met name de muurvegetatie tegen de kade van de Fransevaart. Hier wordt met het project niet aan geraakt.

Bomen

Met deze aanvraag wordt 1 boom gerooid. Omwille van soortspecifieke kenmerken, externe omstandigheden en de leeftijd kan gesteld worden dat deze berk in de tuin van August Van Bockxstaelestraat 29 zich momenteel in de aftakelingsfase bevindt. De boom heeft een levensverwachting van ca. 10 jaar. Tegen die tijd zal naar verwachting verdere aftakeling van de boomkruin door taksterfte optreden. Omwille van de beperkte toekomstwaarde, de positie vlakbij de geplande woning E3 en gezien de compensatie door een nieuwe boom in de tuin, kan de berk gerooid worden.

Als **bijzondere voorwaarde** wordt hieraan wel het volgende gekoppeld: de op het plan 'nieuwe toestand' aangeduide nieuwe bomen worden effectief aangeplant en dit met minstens vier hoogstammige loofbomen (met minimumstamomtrek HS10/12), ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Ligging

Het project bevindt zich op afdoende afstand van de speciale beschermingszones en VEN-gebieden. Het project bevindt zich op ongeveer 2,8km van het dichtstbijzijnde VEN- en habitatrichtlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' in het noordoosten en op ongeveer 3,3km van het gelijknamige habitatrichtlijngebied in het zuidoosten. Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied 'Durme en de middenloop van de Schelde' bevindt zich op meer dan 11km.

Stikstof

Uit de aan het dossier toegevoegde impactscore-analyse blijkt dat de stikstofimpact kleiner is dan 1%.

Lozing

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

Bemaling

Voor de werken is een grondwaterbemaling nodig. Deze is volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient nog aangevraagd te worden. De effecten van de bemaling werden wel reeds in het dossier besproken. Aangezien de bemalingen zullen worden uitgevoerd met een

waterkerende wand, zal de invloed van de werken op nabijgelegen groen en bomen minimaal zijn.

6.3. 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 naleven van de voorwaarde, 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 die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit (10.b). Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-MER-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de MER-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 **één gebundeld bezwaarschrift van 17 handtekeningen** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt. **Niet alle bezwaarindieners zijn aanpalenden.**

Het bezwaarschrift worden als volgt samengevat:

Er wordt gevreesd dat het project zal leiden tot een verdere afname van groen en open ruimte in een reeds sterk versteende wijk. Daarnaast wordt aangebracht dat de bouwhoogte voor meer schaduwvorming, minder zonlicht en een vermindering van de privacy voor omwonenden zal zorgen. Ook wordt gewezen op een mogelijk verhoogde geluidshinder door de weerkaatsing van geluid door de nieuwe bouwvolumes. De voorgestelde bebouwing zal bovendien bijdragen aan het hitte-eilandeffect en zo het thermisch comfort in de buurt negatief beïnvloeden. Daarom wordt gevraagd de bouwhoogte te beperken, meer open ruimte tussen de gebouwen te voorzien en een substantiële groene buffer aan te leggen langs de bestaande appartementen en de Brico-site.

Het bezwaarschrift worden als volgt besproken:

De aangehaalde bezwaren met betrekking tot de afname van groen en open ruimte, de bouwhoogte, schaduwvorming, bezonning, privacy, geluidshinder en het hitte-eilandeffect werden reeds uitvoerig onderzocht in het kader van de behandeling van de verkavelingsaanvraag. Deze afweging heeft mee geleid tot de vergunde verkaveling en de daarbij horende bijzondere voorwaarden.

De verkavelingsvergunning is inmiddels definitief verleend. De daarin opgenomen voorschriften worden geacht een ruimtelijk aanvaardbaar kader vast te leggen en de criteria van de goede ruimtelijke ordening te concretiseren voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Voorliggende aanvraag geeft uitvoering aan deze vergunde verkaveling. De aanvraag werd getoetst aan de geldende verkavelingsvoorschriften en voldoet hieraan. Er wordt vastgesteld dat de aanvraag zich situeert binnen het ruimtelijk kader en de afwegingen die reeds bij de beoordeling van de verkavelingsvergunning zijn gemaakt. De ingediende bezwaren geven geen aanleiding om deze beoordeling te herzien en vormen geen elementen waaruit blijkt dat de aanvraag strijdig zou zijn met de geldende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening.

9. OMGEVINGSTOETS

9.1. Beoordeling van de stedenbouwkundige handelingen (goede ruimtelijke ordening) ***Functies***

Algemeen

De voorschriften met betrekking tot de mogelijke functies in het project zijn in de verkaveling voldoende gedetailleerd opgesteld en uitgewerkt. De voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aanvraag werd hieraan getoetst en is in overeenstemming.

Wonen

Wonen is het hoofdaandeel in het project. Huidige aanvraag voorziet in 86 woningen waarvan 19,8% één-slaapkamerwoningen, 32,6% drie of meer-slaapkamerwoningen en 47,7% twee-slaapkamerwoningen. Drie van deze entiteiten zijn een woon-werkunit. De gemiddelde netto vloeroppervlakte bedraagt 90,9m². Hieruit kan worden geconcludeerd dat het project voorziet in een voldoende mix van wooneenheden, met diverse groottes en van verschillende types.

Alle woningen voldoen aan de hedendaagse comforteisen, met voldoende daglichtinval, alle nodige voorzieningen en een bruikbare buitenruimte. Met betrekking tot de vereiste minimumnormen worden nog enkele **bijzondere voorwaarden** opgelegd (zie punt 4.3 ALGEMEEN BOUWREGLEMENT).

Reca

ALGEMEEN: zoals toegestaan in de verkavelingsvoorschriften wordt aan de Brusselsesteenweg een kleinschalige reca-zaak gerealiseerd. Deze functie draagt bij aan de nodige levendigheid van de site en kan de sociale cohesie versterken. De hoofdingang is gelegen aan de Brusselsesteenweg en de activiteit zal zich voornamelijk binnen het casco afspelen. In de binnentuin zal geen horeca-terras voorzien worden, en de openingsuren van de activiteit zullen gereguleerd zijn in overeenstemming met het residentieel karakter van de omgeving. De locatie en de kleinschaligheid van deze functie beperkt mogelijke hinderlijke gevolgen van activiteiten.

GEUR en AFVALRUIMTE: met betrekking tot voorkomen van geurhinder en de nodige afvalruimte worden nog enkele **bijzondere voorwaarden** opgelegd (zie punt 4.3 ALGEMEEN BOUWREGLEMENT).

AFVALWATER: de opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Er wordt een vetvang voorzien.

GELUID: er wordt geen reca-terras voorzien in de binnentuinen. Het is in de nota echter niet duidelijk welk geluidsniveau er zal worden gespeeld in de reca-zaak zelf. Er wordt ervan uitgegaan dat er enkel achtergrondmuziek zal worden gespeeld. Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmaz,slow 92dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan.

In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan. De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt:

1° niet hoger is dan 5dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30dB(A);

2° niet hoger is dan 35dB(A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35dB(A);

3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35dB(A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes. Dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Bouwzones en gabariet

De voorschriften met betrekking tot de toegestane bouwzones en gabarieten in het project zijn in de verkaveling voldoende gedetailleerd opgesteld en uitgewerkt. De voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aanvraag werd hieraan getoetst en is in overeenstemming.

Private (collectieve) buitenruimten, groendaken en waterhuishouding

Private buitenruimten

Elke woning beschikt over een voldoende grote buitenruimte, die ook afgestemd is op de ligging. De inpandige terrassen (loggia's) bevinden zich aan de Brusselsesteenweg en aan de zijde van het nieuw openbaar domein. Uitpandige en half-inpandige terrassen situeren zich in hoofdzaak weg van de publieke zijde.

De drie eengezinswoningen en één gelijkvloers appartement in gebouw G3 hebben een eigen tuin, welke wordt afgescheiden van het openbaar domein door gemetselde tuinmuren met deels opengewerkt verband (claustra) en een (metalen) poort voor directe toegang. Deze inrichting waarborgt de nodige privacy voor de bewoners en draagt tegelijk bij aan een kwalitatieve uitstraling van de nieuwe doorsteek.

Collectieve private buitenruimten

De inrichting van de collectieve private buitenruimten vormt een kwalitatief en samenhangend groen landschap waarin ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en duurzaam waterbeheer op een doordachte wijze worden gecombineerd. De collectieve regentuinen vervullen daarbij een centrale rol en worden niet louter als technische infiltratievoorzieningen opgevat, maar maken integraal deel uit van de landschappelijke inrichting. Daarnaast wordt de verharding bewust beperkt tot functioneel noodzakelijke elementen en wordt gekozen voor een waterdoorlatende inrichting, wat de klimaatbestendigheid van het project versterkt. Ook in de private tuinen wordt deze visie consequent doorgetrokken. Tot slot worden de daken op niveau 1 maximaal ingericht als groendak. Dit draagt niet alleen bij aan een aantrekkelijk groen beeld vanuit de omliggende woningen en appartementen, maar versterkt ook de buffering en vertraagde afvoer van hemelwater. De voorgestelde inrichting van de buitenruimten en groendaken is dan ook aanvaardbaar.

Waterhuishouding

Met betrekking tot de waterhuishouding worden nog enkele bijzondere voorwaarden opgelegd (zie punt 5 WATERPARAGRAAF).

Mobiliteit

De mobiliteitseffecten van de volledige site werden uitgewerkt in een MOBER samen met het masterplan van 2012. Deze MOBER werd bij verschillende vergunningsaanvragen geactualiseerd, zo ook in functie van deze aanvraag. Huidige versie betreft versie 11 van 24 februari 2026. Er werd een uitwerking gedaan van de mobiliteitsituatie van fase 1 en fase 2 samen. Voor enkele functies werd de analyse afzonderlijk voor fase 1 en fase 2 uitgevoerd.

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Door voor het ondergronds autoparkeren dezelfde inrit als deze voor fase 1 te gebruiken, blijft de aansluiting op het openbaar domein onveranderd. Het project blijft dus bovengronds autovrij. De werkwijze beperkt ook blijvend het aantal inritten op de Brusselsesteenweg tot één inrit, wat positief is voor de verkeersveiligheid en de vlotte doorstroom op de gewestweg.

Ook de hoofdtoegangen voor voetgangers en de fietsenstallingen zijn duidelijk geadresseerd en vlot bereikbaar via het nieuwe fiets- en wandelpad doorheen het project.

Parkeren

PARKEERNOOD

De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Voor wonen en studentenhuysvesting werden de fietsparkeernormen ook vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement van de Stad. Deze richtlijnen en normen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

1. Type functie: wonen, detailhandel (incl. reca) en commerciële dienstverlening (kantoor/dienst/vrij beroep)
2. Ligging: gele zone
3. Grootte:

- 17 wooneenheden met één slaapkamer, 41 wooneenheden met twee slaapkamers en 28 wooneenheden met drie slaapkamers
- 291,72m² nho detailhandel (incl. reca)
- 516,55m² nho commerciële dienstverlening (incl. kantoorruimte in de woon-werkunits)

Rekening houdend met bovenstaande:

- Vereist het project fase 2 volgens het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent 269 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 17 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de woningen.
- Vraagt het project fase 2 volgens de parkeerrichtlijnen 10 fietsparkeerplaatsen voor werknemers en 9 fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers van de commerciële ruimtes.
- Vraagt het project fase 2 volgens de parkeerrichtlijnen dat 31 van de in totaal 305 fietsparkeerplaatsen voorzien zijn voor buitenmaatse fietsen. Maximaal 122 (40%) van de fietsparkeerplaatsen mag volgens de parkeerrichtlijnen als dubbellaags voorzien worden.
- Vraagt het project fase 2 volgens de parkeerrichtlijnen minimaal 56 tot maximaal 81 autoparkeerplaatsen waarvan minimaal drie tot maximaal zeven voor bezoekers.
- De hoeveelheid autoparkeerplaatsen werd berekend samen met fase 1 in de MOBER. De meeste recente versie vermeld hierover dit: *“Zowel voor fase 1 als 2 werden de parkeernormen van de Stad Gent gebruikt om het minimale en maximale aantal parkeerplaatsen te berekenen. [...] Bij de voorgaande versies van de MOBER werd ervan uitgegaan dat de klanten van de commerciële ruimtes zich op het openbaar domein zouden parkeren. Er is voor de kleine casco-functies nu wel gerekend met ruimte voor bezoekersparkings, omdat de vraag daartoe in fase 1 in de praktijk blijkt. [...] In totaal zouden voor het hele project minimaal 198 en maximaal 295 parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden.”*

FIETS

Het aantal fietsparkeerplaatsen voor de bewoners, werknemers en bezoekers van deze aanvraag voldoet.

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

1. Locatie van de fietsenberging: alle fietsenstallingen liggen op maaiveld, zijn vlot en intuïtief te bereiken vanaf het openbaar domein en bevinden zich in de nabijheid van de woningen en functies waarvoor ze voorzien worden. Ze zijn vlotter toegankelijk dan de autoparkeerplaatsen. De inrichting voldoet.
2. Type fietsenstalling: er zijn 216 fietsparkeerplaatsen als enkellaagse fietsparkeerplaatsen, 68 als dubbellaagse fietsparkeerplaatsen en 33 als fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien. Hierdoor wordt minstens 10% van de fietsparkeerplaatsen voorzien voor buitenmaatse fietsen en maximaal 40% als dubbellaagse fietsparkeerplaatsen. Dit is conform de richtlijnen. Het is ook belangrijk om de zone voor het stallen van buitenmaatse fietsen op de grond te markeren en duidelijk te onderscheiden van de zone voor

reguliere fietsen. Dat kan door de parkeervakken met wit te omlijnen of de zone voor buitenmaatse fietsen markeren met een opvallende kleur. Dit wordt opgelegd als een **bijzondere voorwaarde**.

3. Afmetingen van de fietsenberging: er wordt niet gespecificeerd of de fietsenstallingen in een hoog-laagsysteem voorzien worden. Enkel voor hoog-laagsysteem volstaat de voorziene as-op-asafstand van 50cm, dit wordt daarom opgelegd als een **bijzondere voorwaarde**. De voorziene lengtes voor de fietsparkeerplaatsen, breedtes van de gangpaden en deuren en hoogtes van de fietsparkeerplaatsen voldoen.
4. Bijkomende comforteisen: de fietsparkeerplaatsen voor bewoners en werknemers zijn overdekt en afsluitbaar. Vanaf de plannen kan niet beoordeeld worden of de fietsenbergingen voldoende verlicht zijn en beschikken over goed bereikbare oplaadpunten voor elektrische fietsen. Dit wordt daarom opgelegd als een **bijzondere voorwaarde**.

In de aanvraag worden tevens drie fietsenbergingen gerealiseerd die een parkeervraag van woningen buiten deze aanvraag opnemen.

- Eén fietsenberging wordt gerealiseerd voor het buurpand August Van Bockxstaelestraat 35.
- Een tweede fietsenberging wordt gerealiseerd voor het buurpand 'Memling' (meergezinswoning Brusselsesteenweg 220-242).
- Een derde fietsenberging wordt gerealiseerd ten behoeve van de eerste fase van het Keizerspoortproject. Bij een recente weigering van de regularisatie-aanvraag OMV_2024059483 voor fase 1 (zie punt 2 HISTORIEK) werd namelijk een tekort aan vlot bereikbare buitenmaatse fietsparkeerplaatsen vastgesteld. Daarom wordt hiervoor op maaiveldniveau, in gebouw G1 en dus in de onmiddellijke nabijheid van fase 1, een kwalitatief ingerichte fietsenberging voorzien. Of het aantal bijkomende fietsparkeerplaatsen volstaat om het tekort in fase 1 weg te werken, maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. Deze beoordeling zal gebeuren in het kader van de nog aan te vragen regularisatie hiervoor. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

AUTO

De MOBER vermeldt het volgende: *'Alle parkeerplaatsen zullen ondergronds voorzien worden. In fase 1 werden reeds 250 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 62 behorende tot de Aldi en 22 in functie van de ruil met de eigenaars van de garageboxen. In fase 2 is voorzien om 38 parkeerplaatsen bij te bouwen. Wanneer men dit aantal bij de reeds gerealiseerd parkeerplaatsen optelt, bekomt men hoogstens 288 parkeerplaatsen. Dit aantal ligt onder de maximumgrens van 295 parkeerplaatsen.'*

Het aantal voorziene autoparkeerplaatsen voor het totale project Keizerspoort (fase 1 en fase 2 samen) voldoet aan de geldende parkeerrichtlijnen. Ook de inrichting van de nieuwe ondergrondse parking voldoet aan de vooropgestelde kwaliteits- en gebruiksvereisten.

In de MOBER wordt ook het volgende meegegeven: *'In navolging van een voorwaarde in de bouwvergunning van de eerste fase is er in dit deel van de parking een systeem voor deelparkeren uitgewerkt en reeds operationeel. Hierbij hoort er bij de parkeerplaatsen voor de kantoren een account die het via een app en een systeem van toegangscontrole mogelijk maakt om plaatsen ter beschikking te stellen wanneer men ze niet zelf nodig heeft. Anderen (bv.*

werknemers, bewoners of bezoekers) kunnen die plaatsen reserveren en gebruiken. Via dit systeem van dubbel gebruik wordt de beschikbare plaats beter benut.'

Gezien de parkeervraag van kantoren gedurende de avond, nacht en weekend heel beperkt of onbestaande is, kunnen deze parkeerplaatsen zeker ingezet worden om optimaal de parkeervraag van de bewoners op te vangen, die op die momenten net hoger is. Vanuit deze optie is het zelfs wenselijk de bijkomende 38 parkeerplaatsen integraal mee in het reserveringssysteem op te nemen om zo ten allen tijde maximaal het aanbod op de vraag af te stemmen. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

REGULARISATIE PARKEERINRIT

Het inritgebouw werd verbreed van ca. 6,65m naar ca. 8,75m in de richting van de Doorgang der Hallegasten. In de vergunde toestand werd de inrit voorzien tussen twee aanpalende burens, waaronder het pand Brusselsesteenweg 208 aan de westzijde. Dit pand werd met vergunning 2015/03015 gesloopt. Het inritgebouw werd hierna zonder vergunning verbreed. Aangezien deze verbreding de bestaande rooilijn langsheen de Doorgang der Hallegasten respecteert, kan hiermee akkoord gegaan worden.

De fietstrap met goot werd anders uitgevoerd dan vergund. De nieuwe fietstrap is 1,30m breed en bereikbaar via de autohelling of via een poortje langsheen de Doorgang der Hallegasten. De fietsgoot bevindt zich op ca. 35cm van de westelijke muur (rechts in de neerwaartse beweging). Deze inrichting is niet in overeenstemming met de huidige richtlijnen maar voldoende werkbaar en daarenboven beter dan de vergunde toestand. Er kan hiermee akkoord gegaan worden.

Ook de autohelling werd anders uitgevoerd dan vergund. Met betrekking tot de helling ter hoogte van de eerste 5m vanaf de rooilijn wordt een **bijzondere voorwaarde** opgelegd (zie punt 4.3 ALGEMEEN BOUWREGLEMENT).

Laden en lossen

Noch de MOBER, noch de verklarende nota bevat een inschatting van de hoeveelheid logistiek verkeer die kan worden verwacht voor de economische functies. Aangezien de precieze invulling van deze ruimten nog niet gekend is, is een nauwkeurige inschatting momenteel ook niet mogelijk. Gelet op de ligging van het project wordt volgende aandachtspunten meegegeven als **opmerking**:

- Laden en lossen dient zo veel mogelijk op eigen terrein te gebeuren, via de ondergrondse parking.
- Indien laden en lossen op eigen terrein niet mogelijk is, moeten leveranciers zich opstellen op een locatie en wijze die geen onredelijke hinder veroorzaakt voor de tram in de Brusselsesteenweg, de hoofdfietsroute en het schoolverkeer langs de Fransevaart en de algemene verkeersafwikkeling in de omgeving.
- Het is wenselijk om hierover duidelijke afspraken te maken met de toekomstige uitbaters en hun leveranciers.

Vormgeving, architectuur en technische constructies

De stedenbouwkundige figuur uit het verkavelingsplan is in voorliggende aanvraag vertaald naar heldere en leesbare bouwvolumes met duidelijke entrees en goed geïntegreerde fietsvoorzieningen. De ontwerper heeft het project gedurende het voortraject stelselmatig verfijnd, wat ook op architecturaal vlak heeft geleid tot belangrijke verbeteringen en een zorgvuldige integratie van de diverse randvoorwaarden.

De volumes hebben een verzorgde, robuuste en geritmeerde opbouw. De gekozen baksteenarchitectuur zorgt voor een duurzaam en tijdloos karakter. De gebouwen sluiten op die manier op een coherente manier aan bij de reeds gerealiseerde eerste fase. De architecturale uitwerking draagt bij aan de eenheid en herkenbaarheid van de volledige siteontwikkeling.

Bij de verdere uitvoering verdient de architecturale detaillering bijzondere aandacht, zodat de kwaliteit van onder meer kroonlijsten, lateien en andere gevelementen behouden blijft. Ook technische installaties dienen blijvend zorgvuldig in het ontwerp geïntegreerd te worden om een versnipperd dakbeeld te vermijden en de architecturale kwaliteit van het geheel te vrijwaren. Eventuele blijvende vrijliggende delen van scheidingsmuren, evenals nieuwe vrije gevels of geveldelen op of tegen de perceelsgrens, moeten bovendien worden afgewerkt als volwaardige gevels met een duurzame en kwalitatieve materiaalafwerking. Deze aspecten worden opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Met betrekking tot de huisaansluitputjes worden ook nog enkele **bijzondere voorwaarden** opgelegd (zie punt 4.3 ALGEMEEN BOUWREGLEMENT).

Rooien van een boom

Omwille van soortspecifieke kenmerken, externe omstandigheden en de leeftijd kan gesteld worden dat de berk in de tuin van August Van Bockxstaelestraat 29 zich momenteel in de aftakelingsfase bevindt. De boom heeft een levensverwachting van ca. 10 jaar. Tegen die tijd zal naar verwachting verdere aftakeling van de boomkruin door taksterfte optreden. Omwille van de beperkte toekomstwaarde, de positie vlakbij de geplande woning E3 en gezien de compensatie door een nieuwe boom in de tuin, kan de berk gerooid worden.

Als **bijzondere voorwaarde** wordt hieraan het volgende gekoppeld: de op het plan 'nieuwe toestand' aangeduide nieuwe bomen worden effectief aangeplant en dit met minstens vier hoogstammige loofbomen (met minimumstamomtrek HS10/12), ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw.

9.2. Beoordeling van de inrichtingen of activiteiten (milieuhygiënische en veiligheidsaspecten)

Aspect geluid

Er zijn geen buitenunits voor de warmtepompen aanwezig. De warmtepompen bevinden zich telkens in de technische berging van een appartement of commerciële ruimte. Er wordt geen geluidshinder van de toestellen verwacht.

9.3. Beoordeling van de kleinhandelsactiviteit

De beoordeling van de aanvraag gebeurt aan de hand van de criteria opgenomen in het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016 en de aanpassingen op het decreet van 3 maart 2024.

Criterium 1: het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten

Overeenkomstig de gedetailleerde projectstudie vormt het project Keizerspoort een nieuw stadsdeel bestaande uit wooneenheden, kantoren, handel, recreatie en diensten waarbij er in het algemeen belang buurt- en wijkondersteunende voorzieningen en functies gewenst zijn.

De visienota Detailhandel en Horeca van 2023 verdeelt het Gentse grondgebied in zes typologieën, elk met hun doelstellingen en ondersteunende voorschriften. Gent zet hierbij in op een maximale concentratie van kleinhandelsactiviteiten. Volgens deze visienota is het project gelegen in het kernwinkelgebied van de deelgemeente Ledeborg. Om de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied te vrijwaren, streven we hier naar verdichting en verweving. Het samenvoegen van handelspanden wordt mogelijk gemaakt en bestaande handels- en horecapanden kunnen niet omgevormd worden naar een woonfunctie.

Er worden geen beperkingen opgelegd op basis van netto winkelvloeroppervlakte (NWVO) of categorieën. Op plintniveau moet een economische functie behouden blijven en de economische activiteit moet zichtbaar blijven vanop het openbaar domein.

Het toevoegen van extra commerciële units aan het handelsgeheel, zoals hier aangevraagd, vormt een verdere stimulans voor de opwaardering van het handelsapparaat in deze buurt. De aanvraag draagt bij tot de maximale concentratie van handelsactiviteiten en veroorzaakt geen ongewenst kleinhandelslint. Het aanbod is complementair met het handelsaanbod van binnenstad. Het project heeft geen invloed op de winkelleegstand te Gent.

Conclusie criterium 1: deze doelstelling wordt als gunstig beoordeeld.

Criterium 2: het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten

De aanvrager is de ontwikkelaar en niet de exploitant van de handelsunits. De handelszaken richten zich op buurtbewoners en passanten. De handelszaken zijn multimodaal bereikbaar en zullen de klassieke openingsuren hebben. Er wordt gestreefd naar een aanbod dat complementair is aan het aanbod van het kernwinkelgebied. De twee bijkomende units die toegevoegd worden aan de supermarkt en optiek betekenen een meerwaarde voor de bewoners in de ruime omgeving van het project.

Conclusie criterium 2: deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Criterium 3: het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden

De handelszaken maken deel uit van een handelsgeheel. Het betreft dus een clustering van handelsactiviteiten waarbij zowel rekening gehouden wordt met de noden van de buurt als met efficiënt ruimtegebruik. Als gevolg hiervan heeft de aanvraag een positief effect op het waarborgen en versterken van de leefbaarheid van het stedelijk milieu.

Conclusie criterium 3: deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Criterium 4: het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

Uit de mobiliteitstoets kan geconcludeerd worden dat de site vlot bereikbaar is met de auto, het openbaar vervoer, te voet en met de fiets. Ook de parkeercapaciteit is ruim voldoende. Voor het project werd een MOBER opgemaakt om inzicht te krijgen in de mobiliteitsimpact.

Conclusie criterium 4: deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Conclusie

Gunstig advies voor de vestiging van een handelsgeheel met een NWVO van 1.214m² verdeeld over de categorieën:

- cat.1: verkoop van voeding: 710m²
- cat. 2: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting: 289m²
- cat. 3: verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw: 0m²
- cat. 4: verkoop van vervoers- en transportmiddelen: 0m²
- cat. 5: verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°: 0m²
- cat. 6: verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°: 215m²

Deze oppervlaktes zijn eventueel aan te passen wanneer de nieuwe end-users van de ruimten gekend zijn. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het elektrisch vermogen van de compressoren in de warmtepompen is berekend voor het geheel van de 89 warmtepompen die zich in de gebouwen J, G1, G2 en G3 bevinden. Nieuw	128,2 kW

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_2026012449 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 3 eengezinswoningen en 4 meergezinswoningen (met economische plint), het regulariseren van een parkinginrit en het uitbreiden van een ondergrondse parking, het rooien van een boom, het exploiteren van warmtepompen en het aanpassen van een vergund kleinhandelsgeheel aan Antonius RE Development nv (O.N.:0818293681) gelegen te August Van Bockxstaelestraat , Brusselsesteenweg , Doorgang der Hallegasten en Fransevaart , 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Keizerpoort fase 2 met inrichtingsnummer 20260305-0092 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het elektrisch vermogen van de compressoren in de warmtepompen is berekend voor het geheel van de 89 warmtepompen die zich in de gebouwen J, G1, G2 en G3 bevinden. Nieuw	128,2 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer – district Gent Gewestwegen (advies van 25 augustus 2026, met kenmerk AV/411/2026/01446) moeten strikt nageleefd worden.

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van de Astrid Veiligheidscommissie (advies van 25 augustus 2026, met kenmerk 12177) moeten strikt nageleefd worden.

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweerzone Centrum (advies van 24 september 2026, met kenmerk 077889-001/MLE/2026) moeten strikt nageleefd worden.

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 28 september 2026, met kenmerk AD-26-964) moeten strikt nageleefd worden.

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 26 augustus 2026, met kenmerk 5000135648) moeten strikt nageleefd worden.

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West (advies van 16 september 2026, met kenmerk omv-2026012449 Behandeling in eerste aanleg-001) moeten strikt nageleefd worden.

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 18 augustus 2026, zonder kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/34579> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota, inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

Relatie met het openbaar domein

1/ Helling inrit

De helling van de inrit naar de ondergrondse parking mag over een afstand van 5m vanaf de rooilijn slechts een maximale helling van 4% hebben.

2/ Vastleggen vloerpassen en dorpelpeilen

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

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad ter hoogte van 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.

3/ Nieuwe gevelmuren en 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 1,50m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

4/ Scheiding openbaar vs. privé

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

5/ Opendraaiende elementen over openbaar domein

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Branddeuren op het gelijkvloers moeten ofwel achteruitgeschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien, ofwel aangesloten worden op een alarminstallatie waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

6/ Keldergaten

Het plaatsen van keldergaten/openingen/verluchtingen in het openbaar domein is niet toegestaan.

7/ Bermen

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

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. De aansluiting van het hemelwater/regenwater op het rioleringsnet is niet verplicht.

1/ 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”).

2/ Huisaansluitingen

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

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

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

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

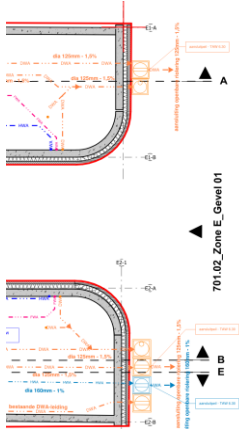
De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

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

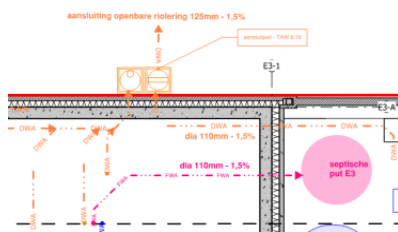
Geen huisaansluiting en gevel gelijk aan de rooilijn – gesloten bebouwing: de afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient tegelijkertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer. De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

Huisaansluitingen zijn te beperken tot één DWA-aansluiting en één RWA-aansluiting. De plannen moeten op verschillende punten worden aangepast.

WONING E1: geen twee DWA-aansluitingen mogelijk, DWA is te beperken tot één aansluiting.
WONING E2: geen drie DWA-aansluitingen mogelijk, DWA is te beperken tot één aansluiting. De erfdiensbaarheid van de naastliggende woning nr. 29 is hier mee in op te nemen. Bestaande huisaansluitingen zijn verplicht te gebruiken.

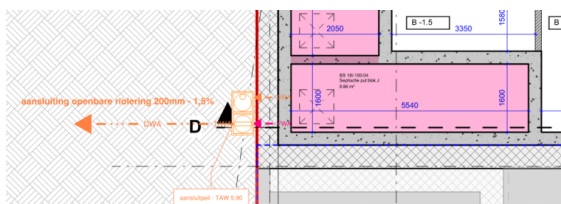


WONING E3: geen twee DWA-aansluitingen mogelijk, DWA is te beperken tot één aansluiting.



ZONE G: voor zone G wordt voor elk gebouw (3 in totaal) één DWA-aansluiting voorzien.

ZONE J: geen twee DWA-aansluitingen mogelijk, DWA is te beperken tot één aansluiting.



Er worden slechts op enkele plaatsen RWA-huisaansluitingen voorzien. Overlopen van infiltratiekommen voor RWA mogen in geen geval later aangesloten worden op het DWA-stelsel. Indien deze op termijn op het openbaar stelsel aangesloten zouden worden zijn aparte RWA-(wacht)leiding te voorzien.

3/ Opzoeken riolering bij sloop of grondige renovatie

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

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.

4/ 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.

Voor de woningen langs de August Van Bockxstaelestraat: de interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater/RWA en afvalwater/DWA).

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

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

Septische putten: je bent verplicht om blijvend een septische put te plaatsen. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. De inhoud van deze putten bedraagt:

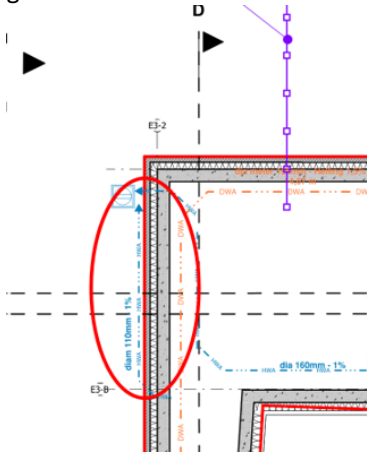
- minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE

- +225 I/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-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Regenwaterpijpen: regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. Deze dienen binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden. In woning E3 is dat aan te passen: het is niet toegestaan om de regenwaterpijp in de achtergevel op de ingetekende manier aan te sluiten. Dit dient intern, binnen het private perceel te gebeuren.



Spuwers: spuwers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten, tenzij het gaat om een noodoverloop. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Geurhinder: 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 maaiveldniveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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

Hemelwater – ontwerp

De voorwaarden die voortvloeien uit de gewestelijke verordening hemelwater moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Hemelwater – hergebruik

Al de toiletten (inclusief casco-ruimten en kantoren) dienen aangesloten worden op de hemelwaterputten.

Hemelwater – groendak

De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten, en met een buffervolume van minimaal 50 l/m².

Nieuwe bomen

De op het plan 'nieuwe toestand' aangeduide nieuwe bomen op privaat terrein worden effectief aangeplant en dit met minstens vier hoogstammige loofbomen (met minimumstamomtrek HS10/12), ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw.

Fietsparkeerplaatsen

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

De fietsparkeerplaatsen met een as-op-as-afstand van 50cm moeten met een hoog-laagsysteem uitgevoerd worden.

De fietsenberging moet goed verlicht worden.

Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Wonen – minimumnormen

De tweede slaapkamer in de appartementen BS 24/101, BS 24/201, BS 24/301, BS 24/401, BS 24/501 en BS 24/601 is 6,98m² groot en dus nét geen 7m². De naastliggende eerste slaapkamer is 11,88m². De tussenmuur dient beperkt verplaatst te worden zodat de eerste slaapkamer minimum 11m² groot is, en de tweede minimum 7m². De appartementen en eengezinswoningen dienen blijvend aan de minimumnormen uit artikel 4.18 van het Algemeen Bouwreglement te voldoen, ook bij eventuele interne herindelingen.

De appartementen en eengezinswoningen dienen inzake natuurlijke lichtinval blijvend aan de minimumnormen uit artikel 4.20 van het Algemeen Bouwreglement te voldoen, ook bij eventuele interne herindelingen.

Vormgeving, architectuur en technische constructies

Bij de verdere uitvoering verdient de architecturale detaillering bijzondere aandacht, zodat de kwaliteit van onder meer kroonlijsten, lateien en andere gevelementen behouden blijft.

Technische installaties dienen blijvend zorgvuldig in het ontwerp geïntegreerd te worden om een versnipperd dakbeeld te vermijden en de architecturale kwaliteit van het geheel te vrijwaren.

Eventuele blijvende vrijliggende delen van scheidingsmuren, evenals nieuwe vrije gevels of geveldelen op of tegen de perceelsgrens, moeten bovendien worden afgewerkt als volwaardige gevels met een duurzame en kwalitatieve materiaalafwerking.

Reca – geur

Er moet blijvend voldaan worden aan de bepalingen uit artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement met betrekking tot de afvoerkanalen voor voedselbereidingen.

Reca – afval

De uitbater van de reca-zaak moet nog een afvallokaal van min. 4m² voorzien, aangesloten op de voorziene verluchting.

Toegankelijkheid

Het project van de aanvraag dient blijvend te voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

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

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

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

Artikel 3:

Legt volgende last op:

Last bescheiden wonen

De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De woningen voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden en voor deze woningen moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent of sociale woonorganisatie ofwel een financiële waarborg gesteld worden: € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1057/695) + 20% = € 91.251,80 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2025).

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Zakelijk karakter

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Werfzone en werkverkeer

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).

Gezien het project gelegen is in de onmiddellijke omgeving van het stadsregionaal fietsnetwerk, van scholen, van enkele smalle woonstraten en langsheen een tramroute, zal de organisatie van de werf en de aanrijroutes voor werfverkeer hier moeten op afgestemd worden om voldoende veiligheid en leefbaarheid te garanderen. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, is het wenselijk dat de bouwheer voor de start van de werken contact opneemt met de Stad Gent. Hiervoor kan het [Mobiliteitsbedrijf](#) en de [cel Minder Hinder](#) gecontacteerd worden.

De stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven (<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport>) .

De Stad Gent wil:

- Een kind- en fietsvriendelijke stad zijn en zet daarom maximaal in op veilig schoolverkeer en kindvriendelijke fietsroutes.
- Gevaarlijke situaties vermijden wanneer grote of veelvuldige werftransporten de weg delen met schoolgaande kinderen.
- Zware transporten maximaal vermijden op piekmomenten in schoolomgevingen, fietsstraten en op routes met veel fietsers.

Openbaar domein en plaatsbeschrijving

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).

Bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt.

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Bemaling

Voor de werken is een grondwaterbemaling nodig. Deze is volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient nog aangevraagd te worden.

Hemelwater – overstromingen

De Stad Gent 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.

Fietsparkeerplaatsen – fase 1

In gebouw G1 wordt een fietsenberging gerealiseerd ten behoeve van de eerste fase van het Keizerspoortproject. Bij een recente weigering van de regularisatie-aanvraag OMV_2024059483 voor fase 1 (zie punt 2 HISTORIEK) werd namelijk een tekort aan vlot bereikbare buitenmaatse fietsparkeerplaatsen vastgesteld. De kwalitatief ingerichte fietsenberging bevindt zich op maaiveldniveau en in de onmiddellijke nabijheid van fase 1. Of het aantal bijkomende fietsparkeerplaatsen echter volstaat om het tekort in fase 1 weg te werken, maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. Deze beoordeling zal gebeuren in het kader van de nog aan te vragen regularisatie hiervoor.

Autoparkeerplaatsen – deelsysteem

Het is wenselijk om de 38 bijkomende autoparkeerplaatsen integraal mee op te nemen in het deelsysteem dat uitgebouwd werd in fase 1.

Laden en lossen

Laden en lossen dient zo veel mogelijk op eigen terrein te gebeuren, via de ondergrondse parking. Indien laden en lossen op eigen terrein niet mogelijk is, moeten leveranciers zich opstellen op een locatie en wijze die geen onredelijke hinder veroorzaakt voor de tram in de Brusselsesteenweg, de hoofdfietsroute en het schoolverkeer langs de Fransevaart en de algemene verkeersafwikkeling in de omgeving. Het is wenselijk om hierover duidelijke afspraken te maken met de toekomstige uitbaters en hun leveranciers.

Wonen – geluid

Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie (tussen de wooneenheden, omgeving). De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen.

Reca – geluid

Voor de horeca inrichting mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmaz,slow 92dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan. De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt:

- 1° niet hoger is dan 5dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30dB(A);
- 2° niet hoger is dan 35dB(A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35dB(A);
- 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35dB(A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes. Dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

Handel – categorieën Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid

De aanvrager is de ontwikkelaar en niet de exploitant van de handelsunits. De vergunde categorieën en oppervlaktes van de twee bijkomende handelszaken in deze aanvraag zijn een inschatting van de ontwikkelaar. Pas wanneer deze handelszaken verkocht of verhuurd zijn, zal de exacte invulling gekend zijn. Indien nodig moeten de categorieën en oppervlaktes op dat moment aangepast worden.

Publiciteit

Er wordt geen publiciteit gevraagd. Publiciteit is in de meeste gevallen vergunningsplichtig. Indien publiciteit voorzien wordt, dient nagegaan te worden of hiervoor een bijkomende omgevingsvergunning vereist is

Huisnummers

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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden

geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ingesteld.

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

 Elektronisch ondertekend op
15/10/2026 15:54:24 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
15/10/2026 14:14:51 (GMT+02:00) door
Hafsa El-Bazioui, waarnemend
burgemeester en waarnemend voorzitter
vast bureau

2026_CBS_08673 - OMV_2026012449 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 eengezinswoningen en 4 meergezinswoningen (met economische plint), het regulariseren van een parkinginrit en het uitbreiden van een ondergrondse parking, het rooien van een boom, het exploiteren van warmtepompen en het aanpassen van een vergund kleinhandelsgeheel - zonder openbaar onderzoek - August Van Bockxstaelestraat, Brusselsesteenweg, Doorgang der Hallegasten en Fransevaart, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026012449

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_KZPIIzoneJ_S_N_D.pdf	XN2V5IfR/4P2mriVL+iQAw==
BA_KZPIIzoneJ_S_V_E_vergunde parkinginrit.pdf	teix4M9JUw4PG017o9xzjQ==
BA_KZPIIzoneJ_S_V_B_vergunde parkinginrit.pdf	nve0SfmMt85DG0Bg775fig==
BA_KZPIIzoneJ_S_V_A_vergunde parkinginrit.pdf	6YQPnFb6a8UVgh9fZS5l2A==
BA_KZPIIzoneJ_S_N_E.pdf	b+kvUx4x629tluOyAktpqg==
BA_KZPIIzoneJ_S_N_C.pdf	s4sA+eF3qn5UZkAIEJITgQ==
BA_KZPIIzoneJ_S_N_B.pdf	qDfGU1M79kNRIYcC/vzE2w==
BA_KZPIIzoneJ_S_N_A.pdf	NWtuqmXRXMjqDUD9tuEXZQ==
BA_KZPIIzoneJ_S_B_E_bestaande parkinginrit.pdf	we2YU4i4Xpy9iG6EuUdvFQ==
BA_KZPIIzoneJ_S_B_B_bestaande parkinginrit.pdf	x8Nk8YUJEZvRTjzTshCyXA==
BA_KZPIIzoneJ_S_B_A_bestaande parkinginrit.pdf	EhtRHCLwMnpSbD+Yzh4cEg==
BA_KZPIIzoneJ_P_V_onderbouw_vergunde parkinginrit.pdf	A7y6wqujckprfhZukm8WsQ==
BA_KZPIIzoneJ_P_V_00_vergunde parkinginrit.pdf	uQkr/+SyQ5f654ZtM536+A==
BA_KZPIIzoneJ_P_N_onderbouw.pdf	ASb6NmruBVtRmqRwTHSTAg==
BA_KZPIIzoneJ_P_N_fundering.pdf	fBYjKlkOrymd4EJekIATBA==
BA_KZPIIzoneJ_P_N_dakenplan.pdf	5andQAYI3UaiPXp0k+2MOg==
BA_KZPIIzoneJ_P_N_06.pdf	fUP1ciCwllANcE1dsFCnUQ==

BA_KZPIIzoneJ_P_N_05.pdf	Sn9Ils0O8RaXGgy462E7Q==
BA_KZPIIzoneJ_P_N_04.pdf	cJKaYuUDqMAAsPyvqX2R+w==
BA_KZPIIzoneJ_P_N_03.pdf	FpFntGRHTU5QADYE+zzlDw==
BA_KZPIIzoneJ_P_N_02.pdf	UQqWl5AGEZbODPrysu7X4A==
BA_KZPIIzoneJ_P_N_01.pdf	55qlr8eJGBIVWrGpiKK/Yg==
BA_KZPIIzoneJ_P_N_00.pdf	XC2K+db3J+lpgjk2WVPmwQ==
BA_KZPIIzoneJ_P_B_onderbouw_bestaande parkinginrit.pdf	0rn4q2l/v10SW7zNSPSfAg==
BA_KZPIIzoneJ_P_B_00_bestaande parkinginrit.pdf	HR/psVourHTVDH/qBXFh5Q==
BA_KZPIIzoneJ_G_V_04_vergunde parkinginrit.pdf	5srJGXvNc7m+yJg5Zv/G+Q==
BA_KZPIIzoneJ_G_V_03_vergunde parkinginrit.pdf	0DWb/INEbiW0vIH5Z29ahw==
BA_KZPIIzoneJ_G_V_02_vergunde parkinginrit.pdf	7S/5hFrqaZLKccgHvdbWDw==
BA_KZPIIzoneJ_G_V_01_vergunde parkinginrit.pdf	T2h42RDeOTGgjff6TGJ2dA==
BA_KZPIIzoneJ_G_N_06.pdf	q8BPtP1tRBuJTPdJA50tdA==
BA_KZPIIzoneJ_G_N_05.pdf	k3qPBEYzaJWn1IBOP+K0pQ==
BA_KZPIIzoneJ_G_N_04.pdf	mw9w8iRe0pYUKryPLb053g==
BA_KZPIIzoneJ_G_N_03.pdf	EM8bAcndHuMoswMDPPvMoQ==
BA_KZPIIzoneJ_G_N_02.pdf	fguo8nd0icYFowjaqZff9w==
BA_KZPIIzoneJ_G_N_01.pdf	QoVk1lF2pzvlZO2pQeqEYQ==
BA_KZPIIzoneJ_G_B_04_bestaande parkinginrit.pdf	oJpebyZN5Vvt9NI9djAKyA==
BA_KZPIIzoneJ_G_B_03_bestaande parkinginrit.pdf	948nZMgjv4Bqhs0r2HSiow==
BA_KZPIIzoneJ_G_B_02_bestaande parkinginrit.pdf	RNVGXsi6kBTa/s8+gOpJaQ==

BA_KZPIIzoneJ_G_B_01_bestaande parkinginrit.pdf	tGOKIFk7TPGjFPIGc66ztw==
BA_KZPIIzoneG_S_N_J.pdf	2igf8rUfrLgVQY4fq55+2Q==
BA_KZPIIzoneG_S_N_I.pdf	FMSP3Ba72BGOhLAAmRPoJQ==
BA_KZPIIzoneG_S_N_H.pdf	TJEjHjQjfVmHkMMMyu1spbA==
BA_KZPIIzoneG_S_N_G.pdf	LvFkY+yZ+7LGNLmFa6/pnw==
BA_KZPIIzoneG_S_N_F.pdf	0Ss6NeqgY1fGk0K7fXjlgA==
BA_KZPIIzoneG_S_N_E.pdf	qVAHweMnTmNBUTxXtJcK2w==
BA_KZPIIzoneG_S_N_D.pdf	DhNTpDVhRmUUumSCIJfHsZg==
BA_KZPIIzoneG_S_N_C.pdf	2xDpkAGV9528tCf9p3uvug==
BA_KZPIIzoneG_S_N_B.pdf	p1FzT/MQ64H57ZdqtOjuRA==
BA_KZPIIzoneG_S_N_A.pdf	5P4T8ewclCIQn/fwkzZoOg==
BA_KZPIIzoneG_P_N_onderbouw.pdf	VyPkHTwgDkvAnMi+2F5DPA==
BA_KZPIIzoneG_P_N_fundering.pdf	grKTmSV2S2Z0UWFPYgbjSw==
BA_KZPIIzoneG_P_N_dakenplan.pdf	ch9Y9CXMzFLuKqBOhVhHkg==
BA_KZPIIzoneG_P_N_05.pdf	AEoPI8Y9jNatOd1GXe9moQ==
BA_KZPIIzoneG_P_N_04.pdf	FJ6nwMNx3q8kPxoNdGDoyw==
BA_KZPIIzoneG_P_N_03.pdf	DhHwfX/OLa7escD44i9akA==
BA_KZPIIzoneG_P_N_02.pdf	pmTiaUNB8OxDcDxIJMeORg==
BA_KZPIIzoneG_P_N_01.pdf	sKj8n6midQnw7Ys+IOkugQ==
BA_KZPIIzoneG_P_N_00.pdf	dPjHK9cwjwImOLsvfGEbfA==
BA_KZPIIzoneG_G_N_14.pdf	oXcrpV21MyuOIozZzGWXdA==
BA_KZPIIzoneG_G_N_13.pdf	TOPLLCElepQnrUEqqyCduQ==
BA_KZPIIzoneG_G_N_12.pdf	o7j2SFvYwNNGfwIlcxD4hw==

BA_KZPIIzoneG_G_N_11.pdf	iInWqL5shBj6xvY2dKupag==
BA_KZPIIzoneG_G_N_10.pdf	fzNnQLkWvq8hpZ7/9ODXAw==
BA_KZPIIzoneG_G_N_09.pdf	mxkicIJLBEVM4KSgtHCl8A==
BA_KZPIIzoneG_G_N_08.pdf	2a2787KbuZVMikh5XHMP+w==
BA_KZPIIzoneG_G_N_07.pdf	j3UzSd22wfDk/JBiGzrazA==
BA_KZPIIzoneG_G_N_06.pdf	Af9jbEoxacMeZnx8z59u1g==
BA_KZPIIzoneG_G_N_05.pdf	AFjG6hJQz9mJF/qqBnMWEQ==
BA_KZPIIzoneG_G_N_04.pdf	NgO/dlaOi8ucf0qsKw3Y+g==
BA_KZPIIzoneG_G_N_03.pdf	Gp4tPolG+TnuxOrOdBZUdg==
BA_KZPIIzoneG_G_N_02.pdf	7rVXg3MfcwG6NrczF88YDw==
BA_KZPIIzoneG_G_N_01.pdf	dEQYf2kDnT7SNKNNjwSxJQ==
BA_KZPIIzoneE_S_N_E_woningen.pdf	IRCSQTWsVYjndnZw0SxuWg==
BA_KZPIIzoneE_S_N_D_woningen.pdf	i1jccCwYvyO1LTGKDMY5sg==
BA_KZPIIzoneE_S_N_C_woningen.pdf	g0RLkrIP+KXhewF0mgBaTg==
BA_KZPIIzoneE_S_N_B_woningen.pdf	T7kkAmKQHUSzWZDtPZ73tw==
BA_KZPIIzoneE_S_N_A_woningen.pdf	nn6VkHNhmNntbn3mGn9BaQ==
BA_KZPIIzoneE_P_N_dakenplan_woningen.pdf	L2n4p97C8s31rHuEpOQ2TQ==
BA_KZPIIzoneE_P_N_02_woningen.pdf	JW7Kt3m/VfAv66kJGCcoKw==
BA_KZPIIzoneE_P_N_01_woningen.pdf	6lGcCc4+GCYCYraDRhLrdg==
BA_KZPIIzoneE_P_N_00_woningen.pdf	N0OI3mlhOKzVM4+sliOfIg==
BA_KZPIIzoneE_G_N_09_woningen.pdf	5b0LXe16gXbaQYNYyELmwg==
BA_KZPIIzoneE_G_N_08_woningen.pdf	PcKaUS40Y9PtAiSunTGyfw==
BA_KZPIIzoneE_G_N_07_woningen.pdf	Yf8eGji0DGGYtMWwBwKQ/g==
BA_KZPIIzoneE_G_N_06_woningen.pdf	ErHYsSebkRGB7MRHyGR68g==

BA_KZPIIzoneE_G_N_05_woningen.pdf	3Yw41Eqpm3irMZM1Ay8MhQ==
BA_KZPIIzoneE_G_N_04_woningen.pdf	piG+XIC/Btm6jHa9THVDhg==
BA_KZPIIzoneE_G_N_03_woningen.pdf	gwZdN5sDRQHxHxOxzbm50Q==
BA_KZPIIzoneE_G_N_02_woningen.pdf	mA7U/TblZmn5WcT1l3aoaQ==
BA_KZPIIzoneE_G_N_01_woningen.pdf	k772qZDcXCg2BK8k4/+LdA==
BA_KZPIIalgemeen_T_BN_G.pdf	J1r36SapocTvDmFj2gyhUw==
BA_KZPIIalgemeen_T_BN_F.pdf	KMb1HfdV8hMopFOODXpc9w==
BA_KZPIIalgemeen_T_BN_E.pdf	fEWyzJyeNPjYRaumMhERJQ==
BA_KZPIIalgemeen_T_BN_D.pdf	Cn7JudG4SqXRACQlk9UzFw==
BA_KZPIIalgemeen_T_BN_C.pdf	EfcswVKQWa4QTLJRPYDlog==
BA_KZPIIalgemeen_T_BN_B.pdf	2Cns/zGGtU+QtPxrrWOL1g==
BA_KZPIIalgemeen_T_BN_A.pdf	ZvYShL6oTdl/T4Nz92CaJw==
BA_KZPIIalgemeen_P_N_Overzicht aansluitingen aan perceelgrens.pdf	b8lRcxpXDI7J7u1VaLGqog==
BA_KZPIIalgemeen_L.pdf	krllrqhVYdtQ5C5xWBmXpg==
BA_KZPIIalgemeen_I_V.pdf	9aP0J/noCeacRau1BovXkw==
BA_KZPIIalgemeen_I_N.pdf	ZsJunZM3Ye8ccNgmylWS9w==
BA_KZPIIalgemeen_I_B.pdf	GeITWhswjOSBOX08dOK90g==
BA_KZPII_zone E_P_N_fundering.pdf	iErpor6fyvWhiyra6sXUKw==