



2025_CBS_04043 OMV_2024162731 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met een ondergrondse parking na het slopen van de bestaande eengezinswoning, het bouwen van 2 nieuwe aanlegsteigers, het bouwen van een poortgebouw, het hervormen van een orangerie naar een fietsenberging, de aanleg van omgeving, het plaatsen van een zwembad, het rooien van een boom alsook het exploiteren van een warmtepomp en het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Leiepark, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

A.A.B.S. NV met als contactadres Schoonzichtstraat 33, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024162731) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 december 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning met een ondergrondse parking na het slopen van de bestaande eengezinswoning, het bouwen van 2 nieuwe aanlegsteigers, het bouwen van een poortgebouw, het hervormen van een orangerie naar een fietsenberging, de aanleg van omgeving, het plaatsen van een zwembad, het rooien van een boom alsook het exploiteren van een warmtepomp en het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse parking
- Adres: Leiepark 21, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nr. 9T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De aanvraag betreft het slopen van een vrijstaande eengezinswoning voor de bouw van een meergezinswoning op een ruim perceel langs het Leiepark in Sint-Denijs-Westrem - Afsnee. Het perceel paalt aan de Leie en is gelegen op een afstand van ca. 550 m van de E40. Het perceel heeft een oppervlakte van 3721,94 m².

De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van vrijstaande woningen op ruime percelen. De verschijningsvorm van de bebouwing is sterk verschillend en wordt gekenmerkt door zowel woningen met zadeldaken als platte daken

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Huidige aanvraag voorziet in het slopen van de ruime villa (de bestaande footprint bedraagt ruim 240 m²) op het betrokken perceel, waarna één meergezinswoning wordt opgericht met 5 woonentiteiten. Het nieuwe gebouw heeft een breedte van 24 m en een diepte van 19 m. De meergezinswoning zal bestaan uit 3 bouwlagen waarvan zowel de tweede als de derde bouwlaag deels teruggetrokken zijn met een elk een hoogte van respectievelijk 6,80 m en 10,50 m.

In de kelder worden 9 parkeerplaatsen ingericht bereikbaar via een parkeerlift. Daarnaast worden er nog 5 bergingen en een afvallokaal voorzien.

Het gelijkvloers bestaat uit 2 appartementen. Appartement 0.01 is een tweeslaapkamerappartement met een netto-oppervlakte van 158,20 m² exclusief het overdekt terras aan de westzijde. Appartement 0.02 is een tweeslaapkamerappartement met een netto-oppervlakte van 161,70 m² exclusief de drie terrassen aan de noord-, oost- en zuidzijde.

De eerste verdieping wordt uitgerust met twee appartementen. Appartement 1.01 is een drieslaapkamerappartement met een netto-oppervlakte van 207,20 m² exclusief het terras aan de westzijde. Appartement 1.02 is een tweeslaapkamerappartement met een netto-oppervlakte van 164,80 m² exclusief de twee terrassen aan de noord- en zuidzijde.

De bovenste verdieping wordt ingericht met één drieslaapkamerappartement een netto-oppervlakte van 198,30 m² en heeft langs alle zijden een terras.

De delen van de daken die niet aangelegd worden als terras, worden als groendak aangelegd. Dit is ca. 125 m². Er worden 4 hemelwaterputten met elk een volume van 10.000 l geplaatst en 1 hemelwaterput met een volume van 7500 l.

Het bijgebouw achteraan de tuin (zuidwesten) doet vandaag dienst als hobbyruimte met overdekt zwembad. Het zwembad zal dichtgemaakt worden en dit deel van het bijgebouw wordt omgevormd naar een fietsenberging voor 17 fietsen, waarvan 2 buitenmaatse. De hobbyruimte blijft behouden. Grenzend aan de hobbyruimte wordt een nieuw zwembad gelegd met een oppervlakte van 21 m².

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een warmtepomp en het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse parking.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 1 geothermische warmtepomp bestemd voor een meergezinswoning. De warmtepomp heeft een verwarmingsvermogensrange van 28 kW bij 35°C, wat met een SCOP van 5 neerkomt op een effectief/primair vermogen van 5,6 kW. klasse 3 Nieuw	5,6 kW
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Over 190 kalenderdagen; 176m ³ per dag bij evenwicht; 362m ³ per dag bij opstart klasse 2 Nieuw	33378 m ³ /jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 05/08/2021 werd een weigering afgeleverd voor de regularisatie van een aanlegsteiger en oeververdediging. (OMV_2021074588)

* Op 03/02/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de regularisatie en het aanpassen van de lengte van de aanlegsteiger en oeverversteving. (OMV_2021185599)

* Op 05/09/2024 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande eengezinswoning en het bouwen van een oeververdediging en 2 nieuwe aanlegsteigers alsook de exploitatie van een warmtepomp en de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse parking. (OMV_2024027040)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 29/03/1982 werd een vergunning afgeleverd voor rooien van 2 bomen. (1981/1599)
- * Op 15/05/2001 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een ééngezinswoning met aparte garage. (1999/70037)
- * Op 02/12/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van een woning en de nieuwbouw van een eengezinswoning met zwembad. (2004/70090)
- * Op 06/04/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de constructie van twee alleenstaande eengezinswoningen. (2005/70118)
- * Op 06/12/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning. (2007/70157)
- * Op 19/03/2009 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen een garage tot poolhouse en herbouwen van de serre met zwembad. (2008/70224)
- * Op 02/07/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage tot een poolhouse en de reconstructie van een serre met een zwembad. (2009/70088)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 19 maart 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de De Vlaamse Waterweg nv van 14 maart 2025. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 20 maart 2025. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. De Vlaamse Waterweg nv

4.1.1. Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 1 april 2025 onder ref. omv-2024162731:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Leiepark 21 in Gent (44062A0009/00T000) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn

- Voor het lozingspunt van de overloop van de wadi dient een inname domein aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>)
- De ondergrondse constructie (kelder) dient waterdicht te worden uitgevoerd en mag geenszins optreden als een permanente drainage voor het grondwater.

Het project betreft de afbraak van een bestaande eengezinswoning waarna een nieuwe meergezinswoning zal gerealiseerd worden. Verder worden bestaande constructies aangepast, een zwembad aangelegd en twee aanlegsteigers aangevraagd

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Binnen het project is reeds één bestaande aanlegsteiger aanwezig. Deze is volgens de huidige normering te groot gedimensioneerd. De afmetingen worden in het ontwerp voorzien volgens de huidige normen opgesteld in steigerreglement van de Toeristische Leie. De bestaande steiger wordt dus aangepast. Binnen de aanvraag worden twee nieuwe aanlegsteigers voorzien. Zij dienen te voldoen aan de elementen opgenomen in de begeleidende brief van 19/02/2024 bezorgt aan de bouwheer bij de domeinvergunning van De Vlaamse Waterweg nv. De voorwaarden hieronder opnieuw meegedeeld:

- Maximaal één steiger per wooneenheid;
- De maximale inname van oever per perceel, waarbij onderscheid gemaakt moet worden tussen het plaatsen van één privésteiger (hier wordt steeds een inname van maximaal 6 meter toegelaten) versus meerdere privésteigers (hier mag maximaal 25% van de oeverlijn ingenomen worden door steigers. Deze steigers dienen hetzelfde uitzicht te hebben en uit dezelfde materialen te zijn opgebouwd;
- Gezien de gebogen oever geniet de voorkeur om de steigers evenredig te verdelen over de oever van het perceel;
- De steiger mag niet voor andere doeleinden ingezet worden zoals bijvoorbeeld als terras of zithoek.
- Dit is ook conform de thans geldende voorwaarden die vanuit De Vlaamse Waterweg nv worden opgelegd, zijnde:
- Beschikken over een omgevingsvergunning (finaal moet u dus over twee vergunningen beschikken – zowel een vergunning van De Vlaamse Waterweg nv voor de aanlegsteigers als een omgevingsvergunning voor de aanleg van de aanlegsteigers).

Immers, een domeinvergunning verleend vanuit De Vlaamse Waterweg nv ontslaat de vergunninghouder niet van de verplichting zich bij de bevoegde besturen te voorzien van eventuele andere vergunningen (bv. omgevingsvergunning) of te voldoen aan verplichtingen opgelegd door andere wettelijke en reglementaire bepalingen;

- *Alle handelingen binnen de 5-meterzone van de kruin van de oever dienen eerst aangevraagd en goedgekeurd te worden alvorens de uitvoering mag starten (artikel 1.6 van het vrijstellingenbesluit);*
- *De bekleding van de aanlegsteiger dient te bestaan uit natuurlijke materialen (hout) of uit kunststof, mits de aanlegsteiger er natuurlijk blijft uitzien en de natuurlijke beeldkwaliteit van de Toeristische Leie niet wordt aangetast (het uitzicht moet hout benaderen);*
- *De aanlegsteiger mag vast of vlottend zijn. Indien vlottend moet rekening worden gehouden met de hoogste waterstand 7,77m (TAW) en 0,5m marge;*
- *Dwarssteigers zijn niet toegestaan;*
- *De aanlegsteiger dient zo dicht mogelijk tegen de oever te liggen;*
- *Maximale afmetingen: breedte 1,2m en lengte 6m. Grotere vaartuigen kunnen met extra palen correct aanmeren;*
- *De oeverlijn mag niet worden gewijzigd.*

Voor het lozingspunt van de overloop van de wadi dient een inname domein aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen> - Zie vergunning lozingsconstructie)

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De grondoppervlakte van het perceel bedraagt 3721,94 m².

Het totale horizontale dakoppervlak bedraagt 936,5 m². Daarvan wordt 455,7 als groendak aangelegd dat afwatert naar de infiltratiezone. Er is voor 107,4 m² terrassen. Er zijn 5 woongelegenheden.

De verhardingen in de omgevingsaanleg wateren allen af naar het omliggend terrein of zijn water doorlatend zodat het hemelwater infiltreert in eigen bodem.

Daarbij zal 24 m² grondverharding infiltreren op eigen perceel via waterdoorlatende materialen. 294 m² verharde parking wordt aangelegd waarbij het hemelwater wordt opgevangen en loopt naar de hemelwaterput.

Volgens de op te vangen dakoppervlakte van 449,8 m² dat afwatert naar de hemelwaterputten zou er een opvang van 45.980 L moeten zijn. Er worden 4 waterputten van 10.000 L en 1 van 7.500 L voorzien waarop hergebruik wordt voorzien (aansluiting op wc's, wasmachine en tuin- en dienstkranen – aangetoond hergebruik: 24 gebruikers, 41/dag/gebruiker), met overloop naar een infiltratievoorziening (wadi). De infiltratievoorziening heeft een infiltratieoppervlak van 120,07 m² met een volume van 21.595 liter. Ze is voorzien van een overloop naar de Leie. Alle afvalwater wordt aangesloten op een septische put van 20.00 L, die tijdelijk dienst zal doen als beerput tot een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd in de straat.

b. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is

hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken,... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

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

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

1. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is gedeeltelijk gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart. Er worden echter geen ingrepen gepland binnen de contouren van de overstromingsgevoeligheid bijgevolg worden er geen effecten verwacht die het overstromingsregime zouden kunnen wijzigen.

2. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De hemelwaterput aanwezig van 47.500 liter is voldoende groot gedimensioneerd (staat in overeenstemming met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik). De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 120,07 m² en volume van 21.595 liter. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg voor de totale afwaterende verharde oppervlakte. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte waterdoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is.

3. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt tijdelijk nog aangesloten op de septische put alvorens de openbare riolering wordt aangepast in de straat naar een gescheiden stelsel.

4. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

5. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden werken aan de oever voorzien echter zijn de werken van dien aard dat ze de structuurkwaliteit van de Leie 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.

4.1.2. Ongunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 14 maart 2025 onder ref. omv-2024162731

Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Leiepark 21 in Gent (44062A0009/00T000) een ongunstig advies.

De motivatie voor het ongunstig advies:

Er wordt slechts gedeeltelijk voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De berekening van de hemelwaterput klopt, aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 47.500 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik). In de berekeningen voor de infiltratievoorziening worden de terrassen, die beschouwd kunnen worden als verhardingen en volgens de plannen naar de hemelwaterput afwateren, echter niet mee opgenomen. Dit zorgt voor een te kleine dimensionering van de wadi. Daar de wadi overloopt naar de Leie is een correcte dimensionering van groot belang. De aanvraag dient deze te corrigeren op de aangeleverde plannen en documenten.

De benodigde infiltratieoppervlak en buffervolume bedraagt:

** Oppervlak: 51,60 m²*

** Volume: 21.286,65 L*

Voor het lozingspunt van de overloop van de wadi dient een inname domein aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen> - Zie vergunning lozingsconstructie)

Besluit

Het project is niet verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Het project voldoet niet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is niet verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid' zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

4.2. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 27 januari 2025 onder ref. 070983-003/PV/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- Lokalen die in de parking uitkomen dienen omsloten door wanden EI60 en zs deuren EI160.

4.3. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 23 januari 2025 onder ref. 5000090556:

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

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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>

4.4. VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 10 maart 2025 onder ref. OVL-05519-A:

Aanvraag

Het project betreft de aanleg van een ondergrondse kelderverdieping t.b.v. een nieuwbouwproject op het adres Leiepark 21, te Gent (Afsnee). Voor de aanleg van deze kelder is een bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 33 378 m³/jaar en max. 362 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 190 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5,1 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

De grondwaterstand in rust werd ingeschat o.b.v. 9 mechanische sonderingen. Sonderingen kunnen echter een vertekend beeld van de werkelijke grondwaterstand weergeven. Het is aan te raden de grondwaterstand na te gaan o.b.v. een peilbuis op de site.

Op basis van het Hydrogeologische 3D-Model (v2.1) wordt de ondergrond als volgt ingeschat. Tot een diepte van 17 m-mv worden de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) verwacht, bestaande uit meer zandige en kleiige afzettingen. Hieronder zit het Leperiaan Aquifersysteem (HCOV 0800) tot een diepte van ca. 47 m-mv. Hieronder worden de afsluitende lagen van het Leperiaan Aquitardsysteem aangetroffen.

In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1 m-mv (debiet en 1,8 m-mv (zettingen)

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een vacuümbemaling met verticale filters met een aanzetdiepte tot ca. 8 m-mv, aangezet in de Quartaire lagen rondom de bouwput. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt ca. 242 m.

Zettingen

Indien de liftput niet prefab wordt geplaatst lopen de max. berekende absolute zetting buiten de bouwput op tot meer dan 20 mm. In dit geval, dienen de effectief optredende zettingen opgevolgd te worden. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie van derden wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. VMM verwijst hiervoor ook naar art. 5.53.1.3 van VLAREM II waarin staat dat de exploitant alle voorzorgen neemt ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

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

Verdroging

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

Bemalingscascade

Het bemalingswater zal geloosd worden op oppervlaktewater (Leie).

Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 bij titel II van het VLAREM. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens (o.a. voor PFAS-verbindingen).

Termijn

De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 190 dagen. VMM kan hiermee akkoord gaan.

Advies

Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 190 dagen vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 362 m3/dag en 33 378 m3/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,1 m-mv voor een project gelegen aan Leiepark 21 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- *De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024162731).*
- *Indien de liftput niet prefab wordt geplaatst moeten er zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:*
 - *Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).*
 - *Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.*
 - *Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.*

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het grootste deel van het projectgebied ligt in **woongebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). Een driehoek tussen het Leiepark en de Leie ligt in **parkgebied** 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.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

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

Het perceel is momenteel bebouwd met een vrijstaande woning en bijgebouw.

Gegevens relevant voor de watertoets:

- De grondoppervlakte van het perceel bedraagt 3721,94 m².
- Het totale horizontale dakoppervlak bedraagt 936,5 m². Daarvan wordt 455,7 als groendak aangelegd dat afwatert naar de infiltratiezone. Er is voor 107,4 m² terrassen. Er zijn 5 wooneenheden.
- De verhardingen in de omgevingsaanleg wateren allen af naar het omliggend terrein of zijn water doorlatend zodat het hemelwater infiltreert in eigen bodem. Daarbij zal 24 m² grondverharding infiltreren op eigen perceel via waterdoorlatende materialen. 294 m² verharde parking wordt aangelegd waarbij het hemelwater wordt opgevangen en loopt naar de hemelwaterput.
- Volgens de op te vangen dakoppervlakte van 449,8 m² dat afwatert naar de hemelwaterputten zou er een opvang van 45.980 L moeten zijn. Er worden 4 waterputten van 10.000 L en 1 van 7.500 L voorzien waarop hergebruik wordt voorzien (aansluiting op wc's, wasmachine en tuin- en dienstkranen – aangetoond hergebruik: 24 gebruikers, 41l/dag/gebruiker), met overloop naar een infiltratievoorziening (wadi). De infiltratievoorziening heeft een infiltratieoppervlak van 120,07 m² met een volume van 21.595 liter. Ze is voorzien van een overloop naar de Leie.
- Alle afvalwater wordt aangesloten op een septische put van 20.000 L, die tijdelijk dienst zal doen als beerput tot een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd in de straat.

6.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De hemelwaterput aanwezig van 47.500 liter is voldoende groot gedimensioneerd (staat in overeenstemming met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik). De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 120,07 m² en volume van 21.595 liter. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg voor de totale afwaterende verharde oppervlakte. Er wordt maximaal gebruik gemaakt

van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte niet-waterdoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is.

Bodem

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Het project betreft de aanleg van een ondergrondse kelderverdieping t.b.v. een nieuwbouwproject op het adres Leiepark 21, te Gent (Afsnee). Voor de aanleg van deze kelder is een bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 33 378 m³/jaar en max. 362 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 190 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5,1 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

De lozing van het bemalingswater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Er worden werken aan de oever voorzien echter zijn de werken van dien aard dat ze de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Overstromingen

Het projectgebied is gedeeltelijk gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart. Er worden echter geen ingrepen gepland binnen de contouren van de overstromingsgevoeligheid bijgevolg worden er geen effecten verwacht die het overstromingsregime zouden kunnen wijzigen.

Waterkwaliteit

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt tijdelijk nog aangesloten op de septische put alvorens de openbare riolering wordt aangepast in de straat naar een gescheiden stelsel.

De lozing van het bemalingswater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6.3 Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Groen

Op het perceel zijn 33 hoogstammige bomen aanwezig, waarvan de kroonprojecties van 10 bomen gelegen zijn ter hoogte van de bouwzones. Er werd een BEA opgesteld door een boomdeskundige (ETW). Voor een moerbeï waarvan de kroonprojectie gelegen is binnen de bouwzone, wordt een verplanting haalbaar geacht op basis van een wortelonderzoek en mits begeleidende maatregelen.

Voor een kastanje waarvan de kroonprojectie binnen de bouwzone is gesitueerd, werd bijkomend een schimmelaantasting vastgesteld, waardoor een kapping noodzakelijk is. Er kan gunstig advies gegeven worden voor de kapping van de kastanje rekening houdend met de schimmelaantasting, waardoor op termijn een veiligheidsrisico kan ontstaan.

Voor het behoud van een moerbeï, Cornus kousa, vijgenboom en kweepeer, die binnen de bouwzone gesitueerd zijn, wordt een verplanting voorzien.

De oprit/ werfweg/ parking wordt voorzien binnen de kroonprojectie van een plataan. Om de impact van de bodemverdichting van de oprit/ werfweg/ parking te beperken ter hoogte van deze plataan wordt een druk-verspreidende opbouw voorzien zoals opgenomen in de BEA. Bijkomend wordt voor een goede uitgroei van de plataan als solitair de verplanting van 2 aanpalende bomen voorzien.

De parking wordt aangelegd binnen de kroonprojecties/wortelzones van een rode esdoorn en een gewone esdoorn. Om de impact van de bodemverdichting en wortelschade te beperken wordt de verplanting van de rode esdoorn en gewone esdoorn voorzien.

De wadi werd voorzien binnen de boombeschermingszone van esdoorn nr. 16. De wadi dient voorzien te worden buiten de boombeschermingszone van esdoorn nr. 16.

In de BEA werden maatregelen opgenomen om de impact van een bemaling op de omliggende bomen binnen de invloedszone te beperken.

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

Stikstof

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

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

Lozing

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlaktewater (Leie).

Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlakte water staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

Conclusie

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

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 januari 2025 tot en met 28 februari 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Woningtypetoets:

De bezwaarindiener stelt dat de woningtypetoets een score van 9 uitkomt, wat betekent dat eengezinswoningen verplicht zijn. De motivatienota vermeldt echter een score van 8. De score voor 'buren' moet niet 1 maar 2 zijn aangezien alle aanpalende woningen eengezinswoningen zijn. Dat aan één kant de Leie ligt kan moeilijk als argument gebruikt worden om de score niet 2 maar 1 te geven.

De aanvrager geeft de grootte van het perceel als argument waarom er geen woningtypetoets moet gebeuren, maar dit lijkt in tegenspraak met de nota woningtypetoets, die stelt dat de woningtypetoets van toepassing is op alle percelen.

In de motivatienota wordt niet gemotiveerd waarom een eengezinswoning of schakelwoningen niet mogelijk zijn.

Buurt:

De bezwaarindiener stelt dat de bouw van een appartementsgebouw niet past in het bestaande straatbeeld en het karakter van het Leiepark zal verstoren. De woningen in de buurt zijn typisch met 2 bouwlagen en geen 3.

Precedent:

De bezwaarindiener vreest dat het toelaten van een meergezinswoning louter en alleen op basis van de perceel grootte een precedent creëert om in de toekomst nog meer meergezinswoningen toe te laten. Dit zal een straat met een groen karakter dat grotendeels als parkzone is ingekleurd onherroepelijk veranderen.

Verdichting:

De bezwaarindiener stelt dat de locatie niet geschikt is voor verdichting omdat die zich ver van het dorpscentrum bevindt. De voorzieningen, met name riolering, zijn er niet. Ook al wordt de straat heraangelegd in 2028, de infrastructuur is er nu niet, dus de aanvraag moet daarop beoordeeld worden. Er is geen knooppunt voor openbaar vervoer in de buurt, en

alle andere dorpsfaciliteiten zijn bezwaarlijk dichtbij te noemen (in vogelvlucht 1,2 km naar het dorpscentrum).

Als verdichting een argument is, dan stelt de bezwaarindiener dat men moet pleiten dat alle woningen in het Leiepark dus appartementsgebouwen moeten worden, want anders is er geen verdichting. De straat is zoals eerder vermeld als parkzone: het doel is “moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.” Verdichting in het Leiepark is dus niet te verzoenen met deze doelstelling. Dit project is in tegenspraak met de Structuurvisie 2030 van de Stad Gent, die behoedzame stadsontwikkeling en slimme verdichting benadrukt.

- **Mobiliteit:**

Het Leiepark, waar geen doorgaand verkeer is, wordt in de motivatienota impliciet en onterecht vergeleken met de aanpalende Steenaardestraat, een doorgangsweg tussen Sint-Martens-Latem en Gent.

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

- **Woningtypetoets:**

Op pagina 9 van de woningtypetoets wordt vermeld dat de woningtypetoets niet wordt toegepast bij terreinen die te groot zijn. Voor deze grotere terreinen bepalen we via ontwerpend onderzoek welke woningtypes geschikt zijn. Het gaat om terreinen van meer dan 1500 m². De woningtypetoets kan hier echter wel nuttig zijn om te bepalen welk woningtype de voorkeur geniet aan de straatwanden of als aansluiting bij bestaande bebouwing.

Omdat de omgeving hier voornamelijk bestaat uit grote, vrijstaande eengezinswoningen sluit een meergezinswoning naar footprint en uitzicht aan bij de huidige bebouwing. Omwille van een erfdiensbaarheid kan er niet aan de straat gebouwd worden, dus wordt ervoor gekozen om op dezelfde plaats als de bestaande woning te bouwen. Dit in combinatie met de watergevoeligheid van het terrein en de aanwezige bomen, maakt de keuze voor een meergezinswoning hier de betere keuze. Op deze manier kan er kleinschalig verdicht worden zonder grote impact op de natuurwaarden op het perceel.

- **Karakter buurt:**

Het nieuwe woongebouw wordt ca. 25 m achter de rooilijn geplaatst, de bestaande begroeiing (struiken en bomen) wordt niet verwijderd. Er worden zelfs bomen toegevoegd. Het groene karakter van de omgeving en het zicht in het Leiepark zal bijgevolg niet veranderen. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een teruggetrokken derde bouwlaag. Ruimte voor Gent definieert de basisschaal van 3 bouwlagen als een bouwhoogte die overal in Gent toegepast kan worden. Ook in het gewone weefsel van de (dikwijls nu nog lager bebouwde) groeistad. Verschillende verkavelingen bevatten nu woningen met één bouwlaag op een groter stuk grond, deze kunnen geherconfigureerd worden tot meerdere of compactere woningen van 2 tot 3 bouwlagen.

Door de ligging van het gebouw meer naar achter op het perceel en de aanwezigheid van de blauwgroene structuren op en langs het perceel is deze bouwhoogte op dit perceel te verantwoorden.

- **Precedent:**

De vraag voor verdichtingsprojecten wordt steeds met alle voorzorg bekeken. Er zijn meerdere factoren die een rol spelen. Het perceel uit de aanvraag ligt in woongebied volgens het Gewestplan en niet in woonpark of parkgebied, zoals de woningen wat verder in het Leiepark of langs de Ewald Delbaerestraat. Het betreft een zeer groot perceel op de hoek van de straat grenzend aan de Leie. Met dit ontwerp wordt het groene karakter van het perceel en bijgevolg de omgeving niet aangetast. Dit bezwaar is tevens niet van stedelijke aard.

- **Verdichting:**

Deze wijk is al van voor de jaren 50 in ontwikkeling en hoort bij de historische dorpskern van Afsnee, die op 500m van het perceel ligt. Daarnaast is de Beukenlaan aangeduid als hoofdfietsroute en ligt een belangrijk stadsregionaal knooppunt, The Loop, op minder dan 1km van de site. De Structuurvisie Ruimte voor Gent categoriseert dergelijke wijken als 20ste-eeuwse wijken, waarbij je de historisch gegroeide kern hebt en de planmatig aangelegde zones errond. Deze 20ste-eeuwse wijken vormen een nagenoeg concentrische band rond de kernstad van Gent op een gemiddelde afstand van vier à vijf kilometer van het stadscentrum: het stadscentrum is nabij, maar niet op wandelafstand. Deze zone wordt ook de groeistad genoemd.

De idee van de groeistad, volgens de structuurvisie Ruimte voor Gent, is dat deze door gericht te verdichten een belangrijk deel van de stadsgroei zou opvangen. De komende jaren komen er immers veel Gentenaars bij, wat betekent dat de vraag naar nieuwe woningen ook sterk blijft stijgen. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het stedelijke woongebied. De druk op de dichtbevolkte 19de eeuwse wijken is reeds zeer groot; daarom kijken we de komende jaren ook naar de 20ste eeuwse wijken, zoals deze van Sint-Denijs-Westrem, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent' geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Er zal bedachtzaam verdicht moeten worden met aandacht voor het aanwezige groen.

Voorliggend project past binnen deze visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. Een open bebouwingstypologie is sterk ruimteverslindend en past niet binnen deze visie. Het behoud van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel van 3510 m² is een onderbenutting van de bebouwbare oppervlakte in de groeistad van Gent. Met dit project wordt er gebouwd aan een woondichtheid van 15 woningen per hectare. Dit is een dichtheid die we aanhouden in het buitengebied van Gent. In de groeistad van Gent, waar we ons nu bevinden, zouden we eerder naar een woondichtheid van 25 woningen per hectare kunnen gaan. De vooropgestelde woningdichtheid op het perceel is aanvaardbaar en dit zonder in te boeten aan inpasbaarheid in de omgeving.

De vraag voor verdichtingsprojecten wordt steeds met alle voorzorg bekeken. Er zijn meerdere factoren die een rol spelen. Het perceel uit de aanvraag ligt in woongebied volgens het Gewestplan en niet in woonpark of parkgebied, zoals de woningen wat verder in het Leiepark of langs de Ewald Delbaerestraat. Met dit ontwerp wordt het groene karakter van het perceel niet aangetast en bijgevolg de omgeving niet aangetast.

De aanvraag is bijgevolg wel in overeenstemming met de structuurvisie Ruimte voor Gent.

- **Mobiliteit:**

Beide straten zijn inderdaad niet te vergelijken. Het vestigen van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten zal voor een zekere verhoging van het aantal verkeersbewegingen zorgen in het Leiepark. De verwachte verhoging is echter niet van die orde dat er effectief overlast wordt verwacht voor wat betreft het verkeer. De geplande ontwikkeling overstijgt vanuit mobiliteitsoogpunt de draagkracht van het omliggende weefsel niet.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggend project heeft als doelstelling het slopen van een vrijstaande eengezinswoning voor de bouw van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten op een terrein van 3722 m² groot. Dit betekent een woondensiteit van 13,4 woningen per hectare, wat onder de vooropgestelde densiteit van 25 woningen per hectare in stedelijk gebied ligt, maar toch kan worden verantwoord omwille van de ligging in tweede bouwzone. De aanvraag kadert met deze densiteit in de beoogde doelstelling van de stad tot het verdichten van het randstedelijk woonweefsel.

Ruimtelijke inpasbaarheid

De nieuwbouw wordt op ongeveer dezelfde plaats gebouwd als de te slopen villa. Deze locatie biedt een aanvaardbaar evenwicht tussen de afstand tot de aanpalende percelen gelet op de ligging in tweede bouwzone en voldoende afstand tot de waardevolle bomen zodat hun behoud kan worden gegarandeerd. De minimale afstand van 10 m tot de perceelsgrenzen wordt overal gehanteerd door ca. 13 m afstand te houden van de achterste perceelsgrens en ca. 17 m tot de rechter perceelsgrens. Dit is een voldoende grote afstand zodat de impact op de aanpalende percelen tot het minimum beperkt zal worden.

De eerste twee bouwlagen worden met een beige kleurige materialisatie afgewerkt en de derde bouwlaag wordt afgewerkt met donker gebeitst hout, dat zal aansluiten bij de natuurlijke omgeving, waardoor het volume opgaat in het groen. De architectuur is sober en hedendaags.

In de bestaande toestand staat er een grote villa met heel wat verharding rond op dit terrein. De totale bezetting is ca. 1060 m² wat neerkomt op 28,5%. In tegenstelling tot de vorige aanvraag zijn in dit ontwerp de noodzakelijke verhardingen op de site efficiënter ingericht waardoor de totale terreinbezetting gezakt is naar 906,30 m² wat neerkomt op 24%. Op die manier wordt het open en groene karakter van de omgeving niet alleen bestendigd, maar door het concentreren van de verharding en bebouwing langs één zijde van het perceel wordt een aaneengesloten groenzone gecreëerd langsheen het Leiepark en de Leie.

Mobiliteit

Er wordt tegemoet gekomen aan de weigeringsgronden uit de vorige vergunningsaanvraag. Men stelt dat er 15 fietsparkeerplaatsen voorzien worden in een hoog-laag-systeem. De as-op-as-afstand bedraagt 50 cm en 1 m bij de buitenmaatse fietsen. De fietsenberging bevindt zich, in vergelijking met de vorige aanvraag, op maaiveldniveau. De autoparkeerplaatsen worden ingericht als open staanplaatsen. In vergelijking met de vorige aanvraag is er geen helling meer aanwezig naar de ondergrondse parkeergarage, maar een autolift. Er bevinden zich geen fietsparkeerplaatsen meer op verdieping -1, enkel 9 autoparkeerplaatsen.

Een fietsenberging dient vlot bereikbaar te zijn. De 3 autoparkeerplaatsen voor bezoekers (in het bijzonder de meest linkse) zouden hinder kunnen veroorzaken voor deze bereikbaarheid, dit indien wagens uit het parkeervak geparkeerd staan. We vragen daarom om deze parkeerplaatsen duidelijk af te bakenen ten opzichte van het pad.

Op de plannen is te zien dat er een dubbele deur is aan de fietsenberging. De linkse deur is niet logisch en niet bruikbaar, aangezien er aan die zijde fietsen gestald zijn. De rechtse deur volstaan, aangezien deze een vrije doorgang heeft van minimum 1,10 meter.

Omwille van de voorgaande redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Warmtepomp

De meergezinswoning wordt verwarmd met een water(brine)/water-warmtepomp van het type NIBE F1355-28 met een vermogen van 5,6 kW. In een water(brine)/water-warmtepomp wordt de warmte verzameld uit de grond door circulatie van een oplossing van water en antivries (bekend als 'brine') door een begraven gesloten lus met grondwarmtewisselaar. Het antivriesmiddel kan bestaan uit ethanol (28% volumepercentage) of ethyleenglycol (40% volumepercentage). In dit systeem wordt er geen grondwater opgepompt of verbruikt. De warmtepomp werkt door middel van 6 verticale boringen met een diepte van 130 m. Het type koudemiddel van de warmtepomp is R407C.

De geothermische boringen worden uitgevoerd door een erkend boorbedrijf. De locatie van de boringen is gelegen buiten een grondwaterbeschermingszone en overschrijden het plaatselijke dieptecriterium (150 m) niet. De boorgaten zullen bovenaan worden afgedicht om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen. De leidingen zullen bestaan uit materialen die niet reageren met de grond en het grondwater en die een voldoende levensduur hebben.

Het systeem van de warmtepomp is volledig binnen het gebouw opgesteld. Er wordt bijgevolg geen geluidshinder naar de omgeving verwacht. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 070983-003/PV/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Bemaling

Het project betreft de aanleg van een ondergrondse kelderverdieping t.b.v. een nieuwbouwproject op het adres Leiepark 21, te Gent (Afsnee). Voor de aanleg van deze kelder is een bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 33 378 m³/jaar en max. 362 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 190 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5,1 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

- Hydrogeologie

De grondwaterstand in rust werd ingeschat o.b.v. 9 mechanische sonderingen. Sonderingen kunnen echter een vertekend beeld van de werkelijke grondwaterstand weergeven. Het is aan te raden de grondwaterstand na te gaan o.b.v. een peilbuis op de site.

Op basis van het Hydrogeologische 3D-Model (v2.1) wordt de ondergrond als volgt ingeschat. Tot een diepte van 17 m-mv worden de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) verwacht, bestaande uit meer zandige en kleiige afzettingen. Hieronder zit het Ieperiaan Aquifersysteem (HCOV 0800) tot een diepte van ca. 47 m-mv. Hieronder worden de afsluitende lagen van het Ieperiaan Aquitardsysteem aangetroffen.

In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1 m-mv (debiet en 1,8 m-mv zettingen).

- Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een vacuümbemaling met verticale filters met een aanzetdiepte tot ca. 8 m-mv, aangezet in de Quartaire lagen rondom de bouwput. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt ca. 242 m.

- Zettingen

Indien de liftput niet prefab wordt geplaatst lopen de max. berekende absolute zetting buiten de bouwput op tot meer dan 20 mm. In dit geval, dienen de effectief optredende zettingen opgevolgd te worden. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie van derden wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalsscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. VMM verwijst hiervoor ook naar art. 5.53.1.3 van VLAREM II waarin staat dat de exploitant alle voorzorgen neemt ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning.

- Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

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

- Verdroging

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

- Bemalingscascade

Door de bebouwde omgeving en gebrekkige ruimte op het bouwterrein is een oppervlakkige infiltratie praktisch niet haalbaar gebleken. Door het type bemalingssysteem (vacuümbemaling) en uitvoeringsmethode van de bouwput is een retourbemaling d.m.v. dieptebronnen (met retourbronnen) noch aangewezen, noch uitvoerbaar. Bij het gebruik van een vacuümbemaling komt het bemalingswater immers in contact met lucht waardoor oxidatie tot stand komt. Tijdens dit proces zullen onder andere ijzerdeeltjes zich afzetten waardoor eventuele retourbronnen zeer snel zullen dichtslibben en niet meer zullen werken.

Het bemalingswater zal geloosd worden op oppervlaktewater (Leie).

Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 bij titel II van het VLAREM. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens (o.a. voor PFAS-verbindingen).

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

- het merk en serienummer

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

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

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling opgenomen.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

- Termijn

De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 190 dagen.

- Wateroverlast

De grondwaterbemaling heeft plaats in overstromingsgebied volgens de watertoetskaarten. Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen). Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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

- Hergebruik

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

- Geluid

Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Fauna en flora

In de BEA werden maatregelen opgenomen om de impact van een bemaling op de omliggende bomen binnen de invloedzone te beperken. Voorafgaand aan de bemaling dient een boombeschermingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW. De bemalingsactiviteiten dienen uitgevoerd te worden door een boomdeskundige ETW volgens de BEA en boombeschermingsplan. De opmaak van een beregeningsplan en opvolging van de bemaling door een boomdeskundige ETW dient te gebeuren zoals opgenomen in de BEA. Deze voorwaarden worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Advies VMM

Conform het advies van de VMM wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 190 dagen vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 362 m³/dag en 33 378 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,1 m-mv voor een project gelegen aan Leiepark 21 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024162731).

- Indien de liftput niet prefab wordt geplaatst moeten er zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:
 - Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
 - Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
 - Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

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

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 1 geothermische warmtepomp bestemd voor een meergezinswoning. De warmtepomp heeft een verwarmingsvermogensrange van 28 kW bij 35°C, wat met een SCOP van 5 neerkomt op een effectief/primair vermogen van 5,6 kW. Nieuw	5,6 kW
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld bemaling met een debiet van max. 362 m ³ /dag en 33 378 m ³ /jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,1 m-mv voor een termijn van 190 dagen Nieuw	33378 m ³ /jaar

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_2024162731 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 een meergezinswoning met een ondergrondse parking na het slopen van de bestaande eengezinswoning, het bouwen van 2 nieuwe aanlegsteigers, het bouwen van een poortgebouw, het hervormen van een orangerie naar een fietsenberging, de aanleg van omgeving, het plaatsen van een zwembad, het rooien van een boom alsook het exploiteren van een warmtepomp en het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse parking aan A.A.B.S. nv (O.N.:0428843433) gelegen te Leiepark 21, 9051 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 1 geothermische warmtepomp bestemd voor een meergezinswoning. De warmtepomp heeft een verwarmingsvermogensrange van 28 kW bij 35°C, wat met een SCOP van 5 neerkomt op een effectief/primair vermogen van 5,6 kW. Nieuw	5,6 kW
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld bemaling met een debiet van max. 362 m ³ /dag en 33 378	33378 m ³ /jaar

	m3/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,1 m-mv voor een termijn van 190 dagen Nieuw	
--	--	--

Artikel 2:

TERMIJN

De bemaling wordt verleend voor een termijn van 190 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1). De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Externe adviezen:

- De voorwaarden in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 1 april 2025 onder ref. omv-2024162731 moeten nageleefd worden.
- De voorwaarden in het advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 januari 2025 onder ref. 070983-003/PV/2025 moeten nageleefd worden.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 januari 2025 onder ref. 5000090556 moeten nageleefd worden.
- De voorwaarden in het advies van **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)** afgeleverd op 10 maart 2025 onder ref. OVL-05519-A moeten nageleefd worden.

Riolering:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpstofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltipe zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **collectief te optimaliseren buitengebied**: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering. Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten. Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

Wettelijke bepaling riolaansluiting:

De regels rond de riolaansluiting 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/riolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de riolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

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

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

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

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

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de riolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de riolaansluiting op het openbaar

domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

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

De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen),

terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 m op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes tov de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grassdallen.

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.

Opbouw:

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

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

Privaat binnengebied:

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

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

Bescherming bomen:

- Voorafgaand aan de opstart van de sloop, geothermische boringen, bemaling en bouwwerken dient een boombeschermingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW.
- De voorbereiding en begeleiding van de verplanting van de bomen, sloop, bemalings- en bouwactiviteiten en nazorg dienen uitgevoerd te worden door een boomdeskundige ETW volgens de BEA en boombeschermingsplan.

- De opmaak van een beregeningsplan en opvolging van de bemaling door een boomdeskundige ETW zoals opgenomen in de BEA.
- De wadi dient voorzien te worden buiten de boombeschermingszone van esdoorn nr. 16.

Aanplant:

Er moet minimaal 1 hoogstammige boom (HS10/12) aangeplant worden het eerstvolgende plantseizoen na de bouw op tenminste 2m van de perceelsgrens.

Bezoekersparkeren:

- Duidelijke afbakening van de autoparkeerplaatsen voor bezoekers ten opzichte van het pad dat men dient te gebruiken van en naar de fietsenberging.
- De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten worden voorzien op een verharde ondergrond. Halfverharding kan met uitzondering van grasdallen en soortgelijke verhardingen.

Afval:

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250 m³.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

Stofemissies:

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.
Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

De voorwaarden uit het advies (met referentie 070983-003/PV/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Bemaling:

1. De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2024162731).
2. Indien de liftput niet prefab wordt geplaatst moeten er zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:
 - Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
 - Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
 - Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

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

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

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

4. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

5. Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen).

6. Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

7. Voorafgaand aan de bemaling dient een boombeschermingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW. De bemalingsactiviteiten dienen uitgevoerd te worden door een boomdeskundige ETW volgens de BEA en boombeschermingsplan. De opmaak van een beregeningsplan en opvolging van de bemaling door een boomdeskundige ETW dient te gebeuren zoals opgenomen in de BEA.

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

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

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

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluid:

Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

Fietsenstalling:

De linkse deur aan de fietsenberging is niet logisch en niet bruikbaar, aangezien er voor deze deur fietsen gestald zullen worden.

Huisnummering:

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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.

2025_CBS_04043 - OMV_2024162731 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met een ondergrondse parking na het slopen van de bestaande eengezinswoning, het bouwen van 2 nieuwe aanlegsteigers, het bouwen van een poortgebouw, het hervormen van een orangerie naar een fietsenberging, de aanleg van omgeving, het plaatsen van een zwembad, het rooien van een boom alsook het exploiteren van een warmtepomp en het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Leiepark, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024162731

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_BIJGEBOUW_G_N_02_LINKERGEVEL.pdf	eCCwNnuUMCKAVLxkQYjQRA==
BA_ZWEMBAD_C_N_01_CONSTRUCTIE ZWEMBAD.pdf	Di2ZDQRctJS5fvrZ7wzZiw==
BA_BIJGEBOUW_G_B_02_LINKERGEVEL.pdf	s1ErisoVittpGBxBXbOGJQ==
BA_BIJGEBOUW_G_B_03_RECHTERGEVEL.pdf	/Y98w8qEzOYOQKt3Adwx3A==
BA_MEERGEZINSWONING_G_N_02_RECHTERGEVEL.pdf	69f7/E47RfsOo5Z6z+olcw==
BA_POORTGEBOUW_G_N_04_LINKERGEVEL.pdf	vy8EamESrFF4UaPJ9aqiUg==
BA_BIJGEBOUW_G_B_01_VOORGEVEL.pdf	i2371KPablOmnkakTrkgtQ==
BA_POORTGEBOUW_G_N_01_VOORGEVEL.pdf	+y7ydTjFlb6YclsLC1ITjQ==
BA_MEERGEZINSWONING_G_N_04_LINKERGEVEL.pdf	fyWS7zEfrKH5PFgrvuw3Yg==
BA_POORTGEBOUW_G_N_03_ACHTERGEVEL.pdf	48EtVoKPRVtNglJXikEzHQ==
BA_BIJGEBOUW_G_N_01_VOORGEVEL.pdf	Qoi6HUYY9scTUVxMHsvTCQ==
BA_MEERGEZINSWONING_G_N_03_ACHTERGEVEL.pdf	qA+8hvujF6boM7iCW91dxQ==
BA_POORTGEBOUW_G_N_02_RECHTERGEVEL.pdf	BAwmp4sRuH6goAUik69DAw==
BA_BIJGEBOUW_G_N_03_RECHTERGEVEL.pdf	rk872SO53SBMHOJusle5Yw==

BA_MEERGEZINSWONING_G_N_01_VOORGEVEL.pdf	XThy8AvHsTC+ejjciDfmzw==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_03_BERKENING WADI.pdf	znQaCl0KbZL6tnqUjO+CxQ==
BA_BIJGEBOUW_P_N_-1_RIOLERING EN FUNDERING.pdf	4VL+KTKGIKKJoygreyKauw==
BA_LOZINGSPUNT_P_N_03_BERKENING WADI.pdf	20msWVOi2JJFRfZpej4PRg==
BA_STEIGERS LEIEPARK 21_P_B_GRONDPLAN BESTAAND.pdf	0WAFXr2gklIUuqe5t6wnRg==
BA_BIJGEBOUW_P_B_01_NIV 1.pdf	1FCLXU9anFNzefz1lchj+g==
BA_LOZINGSPUNT_P_N_-1_NIV -1.pdf	e+8lt0n8uYa0hFgQunUFng==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_-1_NIV -1.pdf	rTCSAx+5Ene0uGr4UpiB1w==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_00_NIV 0.pdf	jFUSO+T8cWEnROOiwvTLmA==
BA_BIJGEBOUW_P_N_00_NIV 0.pdf	5p4tKROHICDEhSLWDZWbNg==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_02_NIV +2.pdf	kj/ujzMZBmTtRmtMQtzMgA==
BA_BIJGEBOUW_P_N_01_NIV 1.pdf	lL9QP3lyISEff+5oqah/yQ==
BA_BIJGEBOUW_P_B_-1_RIOLERING EN FUNDERING.pdf	m2jdv+d9evQpPUNiCPw+BA==
BA_POORTGEBOUW_P_N_00_NIV 0.pdf	TWL6UxH7L+Ll+9GFJTwb8w==
BA_STEIGERS LEIEPARK 21_P_N_GRONDPLAN NIEUW.pdf	7MnkkhtDOMt/IE5TiB3Qkw==
BA_BIJGEBOUW_P_B_00_NIV 0.pdf	DI5+aysCjPlid6+A/T0fZiA==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_01_NIV +1.pdf	Q5Lz1T//CKpA6PDPu7lkBg==
BA_MEERGEZINSWONING_I_N_01_INPLANTING.pdf	QWVVsLh1w0eZiMiMr1ArfOQ==

BA_MEERGEZINSWONING_I_N_02_NAZI CHT HEMELWATER.pdf	dpZUWb+sIhChKnvWH9w0TA==
BA_LOZINGSPUNT_I_N_01_INPLANTING. pdf	iTVF188rA8yoovpBAdu18g==
BA_LOZINGSPUNT_I_N_02_NAZICHT HEMELWATER.pdf	F3o3uWudY/g/haqyJCzMg==
BA_STEIGERS LEIEPARK 21_I_B_INPLANTING BESTAAND.pdf	hQaO4406p0bJ0obaFliG8Q==
BA_MEERGEZINSWONING_I_B_01_INPL ANTING.pdf	zUcinYtxBUb5ODW96QLG0A==
BA_MEERGEZINSWONING_L_N_01_LEGE NDE.pdf	1N8vSP5buwxmKcD5cRevjg==
BA_LOZINGSPUNT_S_N_03_PRINCIPE WADI.pdf	SY1C53VMPzk1OXxMS7bbYg==
BA_MEERGEZINSWONING_S_N_03_PRIN CIPE WADI.pdf	46YVS2e3jBPiIGemt7BUZQ==
BA_MEERGEZINSWONING_S_N_01_SNE DE AA.pdf	+1AvJlbB0Uxo0XzT1p+ZdQ==
BA_BIJGEBOUW_S_B_01_SNEDE AA.pdf	+1BM+ovGEngmRzxTm2R6vg==
BA_BIJGEBOUW_S_N_01_SNEDE AA.pdf	NK1zSIKBa9oEkguhxnq2+A==
BA_MEERGEZINSWONING_S_N_02_SNE DE BB.pdf	WMVoQz9Epm/4uaLqewLPA==
BA_MEERGEZINSWONING_T_B_01_TERR EINPROFIEL.pdf	+xHRS6hTS7X9YVv5bLCZkw==
BA_MEERGEZINSWONING_T_N_01_TER REINPROFIEL.pdf	ht1TR6JNa/12sxEsgz0Oog==