



2025_CBS_08257 OMV_2025002406 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning als cohousing-project met 5 woonentiteiten en een gemeenschappelijke voorzieningen na het slopen van de bestaande eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Weverboslaan, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

Amber Moerman met als contactadres Weverboslaan 50, 9050 Gent, Janneke Misplon met als contactadres Weverboslaan 50, 9050 Gent, Jef Misplon met als contactadres Weverboslaan 50, 9050 Gent, Lotte De Wilde met als contactadres Weverboslaan 50, 9050 Gent, Louis Misplon met als contactadres Weverboslaan 50, 9050 Gent, Nancy Delannoy met als contactadres Weverboslaan 50, 9050 Gent en Stijn Briers - Loes Misplon met als contactadres Weverboslaan 48, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025002406) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning als cohousing-project met 5 woonentiteiten en een gemeenschappelijke voorzieningen na het slopen van de bestaande eengezinswoning
- Adres: Weverboslaan 48 en 50, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nrs. 616B2, 616S en 616T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De percelen uit de aanvraag bevinden zich langs de Weverboslaan in Gentbrugge. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van woontypologieën: open, halfopen en gesloten bebouwing, telkens met voortuinen. Op de betrokken percelen staan een halfopen woning en een vrijstaande woning, samen goed voor een terreinoppervlakte van 1539 m².

De aanvraag heeft tot doel de vrijstaande woning te slopen en op die plaats een cohousing met bijhorende terreinaanleg te realiseren, terwijl de bestaande halfopen woning behouden blijft. Het nieuw volume komt op 3 m van de linker perceelsgrens, op 6 m van de te behouden halfopen woning en op 6,28 m van de rooilijn. Het volume heeft een bouwdiepte van 16 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. Het telt drie bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 10 m, gemeten vanaf het maaiveld. Om de overstromingsveiligheid te garanderen, wordt de constructie 30 cm hoger geplaatst dan de gekende overstromingshoogte van 7,19 mTAW.

De cohousing bestaat uit vier afzonderlijke woongelegenheden. Drie daarvan zijn schakelwoningen met een eigen toegang op het gelijkvloers en woonruimtes op de verdieping, aangevuld met een studio op het gelijkvloers. Daarnaast zijn er gemeenschappelijke ruimtes voorzien, waaronder een zit- en speelhoek, een open keuken, een wasplaats, sanitair en een technische ruimte. Elke woonentiteit beschikt over een grondgebonden inkom aan de voorgevel. De woningen op de verdieping hebben elk een dakterras van 5,4 m². Aan de rechterzijgevel wordt een vluchttrap geplaatst, zodat bewoners via de terrassen toegang hebben tot de gemeenschappelijke tuin.

De bestaande oprit naar de te slopen woning wordt verwijderd. De oprit van de halfopen woning wordt gebruikt voor het volledige project en leidt naar twee parkeerplaatsen in de voortuin en één parkeerplaats in de zijtuin. Het achterste deel van de oprit wordt ingericht als gemeenschappelijk terras. Alle nieuwe verhardingen zijn waterdoorlatend.

De bestaande bomen in de achtertuin blijven behouden. De vrijstaande garage wordt omgevormd naar een gezamenlijke fietsenberging met plaats voor 12 fietsen. Deze is bereikbaar via de bestaande oprit. Er zijn geen volumewijzigingen.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 25/04/1985 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een woning. (1985/461 (BB 815/9 GB))
- * Op 15/09/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met ingebouwde garage. (1988/1052 (BB 815/17 GB))
- * Op 26/01/1989 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een woning met ingebouwde garage (wijziging 1988/1052 vergund dd. 15/09/1988). (1988/2014 (BB 815/20 GB))
- * Op 18/05/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning: plaatsen van twee ramen en inrichten van de zolder tot de sla. (2000/20093)

Verkavelingsvergunningen

- * Op 05/07/1976 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1976 GB 043/00)
- * Op 28/03/1985 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1984 GB 043/01)
- * Op 22/10/1987 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1987 GB 043/03)
- * Op 02/06/1988 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (1987 GB 043/04)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. BRANDWEERZONE CENTRUM

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 juli 2025 onder ref. 073354-005/PJ/2025 mits te voldoen aan de in het advies vermelde maatregelen en reglementeringen. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op volgende punten:

- De buitentrap aan de zijgevel die de terrassen (+1) met het evacuatie niveau verbindt is noodzakelijk voor de brandweer.
- Branddetectie-installatie in de triplexwoningen (zie deel B)

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

3.2. FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 juli 2025 onder ref. 5000104358:

Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet. Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

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 aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. 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.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

3.3. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 22 juli 2025 onder ref. AD-25-698:

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager. We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de realisatie van een cohousingproject met vijf woonentiteiten en gemeenschappelijke voorzieningen.

Besluit

Gunstig advies.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

3.4. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 15 juli 2025 onder ref. JMS 653956:

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

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

3.5. WYRE (TELENET)

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 2 juli 2025:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*
- *De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 - cbs@wyre.be.- 125596*
- *Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*
- *Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken | wyre*
- *Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag heeft betrekking op drie percelen: 616S, 616T en 616B2.

Alle percelen liggen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (1976 GB 043/00 van 05/07/1976). Perceel 616B2 ligt in de bijstelling 1987 GB 043/03 van 22/10/1987 en bijstelling 1987 GB 043/04 van 02/06/1988. Perceel 616S ligt in de bijstelling 1984 GB 043/01 van

28/03/1985. De aanvraag heeft betrekking op lot 4 en 5. De zonering volgens deze verkaveling is een bouwzone met bijhorende tuinzones.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. De verkaveling voorziet twee bouwzones voor één vrijstaande woning en één halfopen woning. In de aanvraag wordt volledig abstractie gemaakt van de verkavelingsvoorschriften en wordt op één van de loten een meergezinswoning opgericht. Hieruit volgt dat op meerdere punten van de verkavelingsvoorschriften wordt afgeweken. De halfopen woning blijft behouden.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

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

De percelen zijn momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Het dossier bevat duidelijke en voldoende informatie omtrent de (hemel)waterhuishouding van het project.

De woningen worden voorzien van een intern gescheiden stelsel.

De verharding kan afwateren naar een voldoende grote niet verharde omgeving of wordt waterdoorlatend aangelegd.

De nieuwbouwwoning (plat dak) en de bestaande woning (schuin dak) van het cohousingproject worden aangesloten op 2 correct gedimensioneerde hemelwaterputten van 15 m³ die met mekaar zijn verbonden door een hevel. Het hemelwater zal hergebruikt worden voor het sanitair (ook van de bestaande woning), wasmachine, dienstkranen onderhoud binnen en buiten.

Een deel van het dak van de nieuwbouw wordt aangelegd als groendak. Volgens het rioleringsplan wordt het groendak aangesloten op de hemelwaterput, volgens de beschrijvende nota zal het deel rechtstreeks afwateren naar de infiltratievoorziening.

Het groendak kan aangesloten worden op de hemelwaterput maar dan moeten de nodige filters voorzien worden om het pompsysteem en het sanitair te beschermen. Het groendak dient een buffervolume van 50 l/m² te hebben.

De fietsenstalling (bestaand gebouw) zal afwateren naar een voldoende grote niet verharde omgeving.

De overloop van de hemelwaterput(ten) (en het groendak) komt terecht in een voldoende groot gedimensioneerde infiltratiekom (< 50 cm diepte). De infiltratievoorziening kan overlopen in de (gemengde) riolering. Gezien de leemachtige zandbodem (lagere infiltratiecapaciteit) is een overloop aangewezen.

Mits opvolgen van bovenstaande aandachtspunten kan voldaan worden aan de GSV en ABR inzake hemelwater.

Gelieve het (geactualiseerd) technisch achtergronddocument bij de GSVH te consulteren bij detailontwerp en uitvoering.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

In het aanvraagdossier wordt een mogelijke bemaling aangekaart en de eventuele effecten summier beschreven. Indien noodzakelijk zal voor de exploitatie van de bemaling een nieuwe aanvraag ingediend worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het project situeert zich in een gebied gevoelig voor overstromingen bij hevige of aanhoudende regenval.

Om wateroverlast binnen het project te voorkomen dient de vloerplaat van de nieuwbouw voldoende hoog in functie van het te verwachten overstromingspeil liggen. Dit wordt zo voorzien in het ontwerp.

Om de bestaande woning te beschermen wordt (bij renovatiewerken) het aangeraden om de richtlijnen: <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen> te volgen en de nodige maatregelen (plaatsen van tijdelijke schotten, het voorzien van terugslagkleppen op leidingen, het waterdicht maken van de gevel) te nemen.

De fietsenberging omvat een bestaande constructie. Bij de bouw werd er geen rekening gehouden met het maximaal overstromingspeil. De nodige aandacht dient dan ook besteed aan maatregelen om elektrische fietsen, steps, ... te beschermen.

De hemelwaterputten, septische putten worden voorzien van verankerde deksels.

De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag. Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Hiervoor kan geïnformeerd worden bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Er dient zoveel mogelijk ruimte voor water gevrijwaard te worden. Enkel wat strikt noodzakelijk is kan opgehoogd worden. Volgens de plannen zal dit gerespecteerd worden.

Elke inname van volume tussen het oorspronkelijk maaiveld en het hoogste overstromingspeil (middelgrote kans toekomstig klimaat) moet gecompenseerd worden. Dit wordt voorzien in het ontwerp door een uitgraving in de tuin. De Groendienst van de Stad heeft hierbij het volgende aandachtspunt:

- De uitgravingen voor aanleg compensatiezone overstroming mogen niet uitgevoerd worden onder de kruin van de te behouden bomen en bijgevolg dient de compensatiezone iets verschoven te worden tot net voorbij de kruin.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. De compensatiezone overstroming in de achtertuin is ingetekend onder de kruin van de aanwezige bomen. De uitgravingen hiervoor mogen niet uitgevoerd worden onder de kruin van de te behouden bomen en bijgevolg dient de compensatiezone iets verschoven te worden. De tuin is voldoende groot waardoor het verschuiven geen probleem vormt.

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.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. 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.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 juli 2025 tot en met 5 augustus 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 6 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Communicatie en openbaar onderzoek

- Het gebrek aan communicatie wordt betreurd.
- De gele affiche hing uit op de voordeur van de te slopen vrijstaande woning. De straat is doodlopend. Dit is niet correct.

Verkaveling

- Het project is strijdig met de verkaveling. De verschillende voorschriften waarmee het project in conflict is, worden opgesomd. De wetgeving geeft geen automatisch recht op afwijken.

Schaalgrootte, bouwvolume en inplanting

- De hoogte van drie bouwlagen, met leefruimtes op de verdieping en bijhorende dakterrassen, veroorzaakt inkijk, privacyhinder en schaduw bij de burens.
- De bouwhoogte is atypisch in deze omgeving.
- Het project heeft een V/T-index van 0,68, wat wijst op een te grootschalig volume.
- Er is vrees voor lawaaihinder door de omvang en invulling van het project.
- Het project vormt een precedent voor verdere schaalvergroting.
- De gemeenschappelijke ruimte kan eenvoudig omgevormd worden tot een bijkomende woonentiteit, waardoor er op termijn tot 15 à 18 bewoners zouden kunnen gehuisvest worden.
- De zijtuin van 3 m is te smal en zou minstens 4 m moeten bedragen.
- Er wordt te veel verharding voorzien. Er is onduidelijkheid de plannen met de bestaande tuinhuizen op de percelen.
- De tuin is niet echt gemeenschappelijk omdat de woonentiteiten er niet rond gesitueerd zijn.
- De voorbeeldprojecten die als referentie worden aangehaald, zijn geen vergelijkbare situaties.
- Ook de halfopen woning moet duurzaam gemaakt worden.

Relatie met de te behouden halfopen woning

- De perceelsgrens met de halfopen woning verschuift naar 3 m en wijkt daardoor 1 m af van de bestaande toestand, wat wordt beschouwd als een bouwovertreiding.

- Door de geplande inplanting van de oprit en de fietsenberging op het rechterperceel ontstaan er erfdienstbaarheden. Er is geen garantie dat de oprit en de fietsenberging langdurig gebruikt kunnen worden.
- Het intensieve gebruik van de fietsenberging zal de privacy van de halfopen woning verstoren. De bureaus op het gelijkvloers kunnen even goed als fietsenberging dienen, waardoor de aparte inplanting niet nodig is.
- De buitentrapp veroorzaakt inkijk in de halfopen woning en ligt te dicht bij de perceelsgrens, wat eveneens een bouwovertreiding inhoudt.

Algemeen bouwreglement en woningtypetoets

- De te slopen vrijstaande woning is een te beschermen eengezinswoning. Het omvormen naar een meergezinswoning is volgens het ABR niet toegelaten.
- Volgens de woningtypetoets zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. Omdat het totale perceel kleiner is dan 1.500 m², moet de woningtypetoets worden toegepast.

Waterhuishouding

- De infiltratievoorziening wordt beter ondergronds voorzien.
- Wadi's worden op termijn stort- en afvalputten.

Parkeren en fietsenstallingen

- Het project voldoet niet aan de parkeerrichtlijnen van de stad: er zijn slechts 3 parkeerplaatsen voorzien, terwijl er minstens 5 nodig zijn. Dit zal leiden tot parkeerdruk in de straat.
- De parkeerplaatsen van 4,50 m breed zijn te klein.
- De parkeerplaats op de oprit verhindert de doorgang van buitenmaatse fietsen.
- Er zijn te weinig fietsenstallingen voorzien.
- De stalling onder de trap is te klein.
- De omgevormde garage biedt onvoldoende plaats voor 12 fietsen omdat de tussenafstand kleiner is dan 75 cm. Er is geen ruimte voor buitenmaatse fietsen. De oppervlakte van de fietsenstalling is te beperkt: het bouwreglement vraagt 2,20 m² per fiets, wat niet wordt gehaald.

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

Communicatie en openbaar onderzoek

Als vergunningverlenende overheid kunnen we niet vaststellen in welke mate overleg met de aanpalende burens heeft plaatsgevonden. Het voeren van een constructieve dialoog met de buurt wordt echter sterk aanbevolen, ook al valt dit niet onder de stedenbouwkundige beoordeling.

Op de foto in het dossier is te zien dat de gele affiche uitgehangen werd op een uithangbord aan de grens met de straat. Dit is een zichtbare locatie zoals de wetgeving voorschrijft. Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015).

Verkaveling

De verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarin de aanvraag is gelegen, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1, §2). Deze voorschriften verliezen hun dwingend karakter. De aanvrager kan dus zelf bepalen of hij zijn ontwerp aan deze voorschriften aanpast of niet. Aanvragen binnen de contouren van een dergelijke verkaveling worden getoetst aan de principes van goede ruimtelijke ordening en niet uitsluitend aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

Schaalgrootte, bouwvolume en inplanting

De komende jaren zal het aantal Gentenaars verder toenemen. Tegelijkertijd is de beschikbare ruimte in de stad beperkt: bestaande open ruimte moet zoveel mogelijk behouden blijven en de groei dient binnen het stedelijk gebied opgevangen te worden. De druk op de dichtbevolkte 19de-eeuwse wijken is reeds groot; daarom richt de stad zich de komende jaren ook op de 20ste-eeuwse wijken, zoals Gentbrugge, Wondelgem en Mariakerke, om op een slimme manier verdichting mogelijk te maken. De nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor Gent, 'Ruimte voor Gent', geeft hiervoor duidelijke principes mee: behoud van groene kwaliteiten, kwalitatief openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit.

Voorliggend project past binnen deze visie door op een kwalitatieve manier te verdichten en efficiënt ruimtegebruik na te streven. Ook het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' ondersteunt compacter bouwen op kleinere percelen, met oog voor zuinig en duurzaam ruimtegebruik. Binnen deze context is het verantwoord om het bouwproject te beoordelen en niet uitsluitend uit te gaan van de historische lagere dichtheid van de omliggende percelen, zoals vastgelegd in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

Deze benadering is bovendien verankerd in de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (Art. 4.3.1., §2, 2°), waarin wordt gesteld dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, naast de bestaande toestand in de omgeving.

De algemene doelstelling binnen de Gentse Groeistad is het realiseren van een voldoende hoge woondichtheid (minimaal 25 woningen/ha), gelet op de schaarste aan beschikbare bouwgronden. Villa's worden stapsgewijs vervangen door compactere woonvormen, steeds met respect voor schaal en context. Verdichting gebeurt op een bedachtzame manier, door herbouw en een betere benutting van de ruimte.

Het project is opgezet volgens het cohousingconcept met een beperkte footprint in een gemeenschappelijke tuin. Deze formule sluit aan bij de visie van Team Stadsbouwmeester om nieuwe woonvormen te promoten als invulling van de verdichtingsstrategie in 20ste-eeuwse woonwijken, zonder in te boeten aan intrinsieke kwaliteiten zoals groen en open ruimte. Kleinschalige cohousingprojecten bieden bovendien een antwoord op de toenemende vraag naar samenwonen van familieleden over meerdere generaties heen en moeten worden gestimuleerd.

Een cohousingproject op dit perceel maakt een compact volume mogelijk met behoud van een ruime, gedeelde buitenruimte. De verschillende woongelegheden hebben elk een eigen voordeur op het gelijkvloers en ruime bergingen, waardoor ze gezinsvriendelijk zijn. Het project

voorziet in collectieve delen – zoals keuken, wasruimte, badkamer en berging – met voldoende omvang. Het privatiseren van deze gemeenschappelijke delen en het omvormen van het concept tot een klassieke meergezinswoning zou de voordelen van cohousing tenietdoen. Daarom wordt het project expliciet als cohousingproject vergund, met behoud van gemeenschappelijke delen, gezamenlijke oprit en fietsenberging als bijzondere voorwaarden.

In de Gentse Groeistad wordt gestreefd naar een betere benutting van bestaande bebouwde ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen levert ruimtewinst op doordat het oppervlak minder wordt ingenomen. Uitgaande van deze visie, en met het oog op kwalitatieve, ruime en gezinsvriendelijke woonentiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Groeistad uitgegaan van een basisschaal van drie volwaardige bouwlagen, met een maximum van vier en een dakvorm die wordt afgestemd op de context.

Het cohousingproject is drie bouwlagen hoog. Deze hoogte is aanvaardbaar, gelet op de context: in de straat staan diverse woningen van twee bouwlagen met hellende daken. De kroonlijsthoogte van het nieuwe gebouw bedraagt 9,52 m, terwijl de naaste halfopen woning een nokhoogte van 10,80 m heeft. De totale hoogte ligt dus in dezelfde grootteorde als de omliggende woningen. De bouwdiepte op de verdieping blijft beperkt tot 12 m, waardoor het nieuwe volume aansluit bij het hoofdvolume in het straatbeeld. De terrassen op de verdieping hebben een maximale diepte van 13,80 m (inclusief hoofdvolume) maar liggen op ruime afstand van de omliggende woningen. Bovendien ligt het pand langs een brede straat met ruime voortuinen, wat bijdraagt aan de inpassing van het gabarit. De inplanting van de nieuwbouw zorgt voor een evenwichtige afstand tot de aanpalende percelen: de achtertuin varieert tussen 16 en 24 m diep, waardoor de leefruimtes op de verdieping de burens niet hinderlijk beïnvloeden. Er wordt voldoende afstand gerespecteerd ten aanzien van de perceelsgrens, drie bouwlagen is de basisschaal en 3m afstand is een gebruikelijke afstand in dergelijke woonomgevingen.

De voorbeeldprojecten dienen louter ter illustratie van schaal, typologie en verdichtingsstrategie en vormen geen exacte vergelijkbare situatie. Dit is ook niet nodig.

De tuin is duidelijk gemeenschappelijk. Alle woongelegenheden hebben vlot toegang tot de tuin. Er is een goed evenwicht tussen bebouwde en onbebouwde zones. Dit evenwicht is des te relevanter aangezien binnen een volume van vergelijkbare omvang als één vrijstaande woning in deze cohousing vier gezinnen samenleven.

Dat er geen werken aan de halfopen woning plaatsvinden, is een vrije keuze van de eigenaar. Een duurzame verbouwing van deze woning kan niet door een vergunningverlenende overheid worden opgelegd. Bovendien zijn er geen aanwijzingen dat de woning momenteel onvoldoende duurzaam is.

Relatie met de te behouden halfopen woning

Een opdeling met een verhoging of vermindering van het aantal woonentiteiten is vergunningsplichtig. Het project wordt expliciet als cohousingproject vergund. Het behoud van de gemeenschappelijke delen zoals de gedeelde ruimtes in het nieuwbouwwolume, de gezamenlijke oprit met 3 parkeerplaatsen en de gemeenschappelijke fietsenberging, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd. De buitentrap en het gebruik van de fietsenberging zullen geen overmatige hinder geven naar de halfopen woning aangezien het gaat om planelementen

binnen hetzelfde project. Er is geen sprake van een erfdienstbaarheid aangezien het dubbel gebruik binnen hetzelfde project plaatsvindt.

Het wijzigen van de breedtes van zijdelingse perceelsgrenzen zijn geen bouwvovertredingen indien dit gebeurt na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Een bouwvovertreding wordt pas begaan wanneer vergunningsplichtige handelingen zonder omgevingsvergunning uitgevoerd worden. In dit geval wordt de perceelsgrens gewijzigd binnen het kader van de goedgekeurde omgevingsvergunning, waardoor er geen sprake is van een overtreding.

Algemeen bouwreglement en woningtypetoets

In deze aanvraag wordt een te beschermen eengezinswoning gesloopt en vervangen door een nieuwe meergezinswoning (type cohousing). Het algemeen bouwreglement vermeldt hierover het volgende: *Artikel 4.6 - Bij de sloop van één of meerdere te beschermen eengezinswoningen en het op deze plek realiseren van een woonproject met één of meerdere appartementen, moet er per gesloopte te beschermen eengezinswoning een evenwaardige woning in de plaats komen waarvan de netto vloeroppervlakte van de woning minstens 120m² bedraagt.* In het cohousingproject hebben 3 entiteiten een netto vloeroppervlakte van 132 m². De aanvraag voldoet aan het algemeen bouwreglement.

De woningtypetoets is op dit perceel van 1540 m² niet van toepassing gezien de grote schaal van het terrein. De woningtypetoets stelt zeer duidelijk dat deze toets niet wordt toegepast bij terreinen die te groot zijn (meer dan 1500 m²). De voorgestelde typologie van een kleinschalige cohousing is een geschikte invulling voor dit terrein (zie boven).

Waterhuishouding

De gewestelijke verordening hemelwater (2023) bepaalt dat infiltratievoorziening verplicht bovengronds aangelegd moeten worden, tenzij de vergunningsaanvrager motiveert dat een ondergrondse aanleg onvermijdbaar is. In het verleden zijn namelijk problemen vastgesteld bij slecht werkende te diepe ondergrondse infiltratievoorzieningen. Er zijn geen redenen om een afwijking toe te staan. Bovendien motiveert de aanvrager ook niet dat een bovengrondse infiltratievoorziening niet mogelijk is. Het project voldoet aan de gewestelijke verordening hemelwater.

De wadi's zijn bedoeld als hemelwaterinfiltratievoorziening en worden onderhouden om verontreiniging te voorkomen. Gebruik als stort- of afvalputten is niet toegestaan.

Parkeren en fietsenstallingen

Binnen de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent wordt een drempelwaarde gehanteerd om kleine projecten niet te belasten met het realiseren van een minimum aan fiets- en autoparkeerplaatsen (zie p. 10 van de richtlijn). Bij kleinere projecten, zoals dit project, is het immers een grotere uitdaging om voldoende parkeerplaatsen op een kwalitatieve manier op het eigen terrein in te richten.

De drempelwaarde voor autoparkeerplaatsen bij een- en meergezinswoningen bedraagt 5 wooneenheden. Zodra een project deze waarde overschrijdt, moeten parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Het huidige project omvat 1 halfopen woning en een cohousing met 4 woongelegenheden, waardoor de drempelwaarde niet wordt overschreden. Het inrichten van autoparkeerplaatsen op eigen terrein is daarom geen vereiste.

Desondanks voorziet het project 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gaat om een kleinschalige cohousing met een hoge mate van collectiviteit, waarbij het delen van een wagen gebruikelijk is. Vermeldenswaardig is bovendien dat de Weverboslaan zeer goed bereikbaar is via het openbaar vervoer: de straat ligt op wandelafstand van een tramhalte en verschillende busverbindingen. Hierdoor wordt verwacht dat er geen parkeerproblematiek in de wijk zal ontstaan.

Voor fietsplaatsen op eigen terrein geldt wél een verplichting. De parkeerrichtlijn schrijft bij meergezinswoningen al fietsplaatsen voor vanaf 1 woongelegenheid. Voor dit project zijn 19 fietsplaatsen nodig: 1 voor de studio, 12 voor de cohousing, 5 voor de halfopen woning en 1 voor bezoekers. Het project voorziet exact 19 plaatsen: 12 in de collectieve fietsenberging, 6 binnen de cohousing en 1 bij de woning.

De inrichting van de fietsenstalling volgt niet volledig de richtlijn, aangezien de tussenafstand tussen de fietsen 50 cm bedraagt. Deze afstand is alleen mogelijk met een hoog-laag-systeem, wat als voorwaarde wordt opgelegd. Bij dit systeem volstaat een oppervlakte van 1,60 m² per fietsplaats, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. De plaatsen voldoen hiermee aan de vereisten.

Vanaf 11 fietsplaatsen moet 10% van de plaatsen geschikt zijn voor buitenmaatse fietsen. In dit project moeten dus 2 plaatsen worden voorzien. Achter in de fietsenberging is ruimte om een luifel te plaatsen, waaronder de buitenmaatse fietsen kunnen gestald worden. Het plaatsen van deze luifel wordt als voorwaarde opgelegd.

Voor autoparkeerplaatsen gelden de richtlijnen uit het Vlaams Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid. Bij haaks parkeren is een breedte van minstens 2,50 m voldoende. De ontworpen parkeerplaatsen voldoen hieraan en kunnen comfortabel worden gebruikt.

De toegang tot de fietsenberging, die dubbel wordt gebruikt als autostaanplaats en gemeenschappelijk terras, is 3,40 m breed. Een brede auto kan 2,30 m breed zijn, waardoor nog 1 m beschikbaar is om te manoeuvreren. Indien nodig kan daarnaast het gras worden gebruikt om uit te wijken. Dit vormt geen probleem.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag is het bouwen van een cohousing met 4 woongelegenheden en het behoud van een halfopen woning. Cohousing is een duurzame 'nieuwe woonvorm' waarbij elke unit een volwaardige woning heeft maar ook toegang heeft tot een aantal gemeenschappelijke functies. Hierdoor kan compacter gebouwd worden en worden kosten voor ruimtes die minder vaak gebruikt worden gedeeld. Door deze compactheid wordt er slimmer omgesprongen met ruimte, kan er een energiezuinige woning gecreëerd worden en is er meer ruimte voor groen en buitenruimte. In een cohousing worden plekken gecreëerd voor ontmoeting waardoor er sociale cohesie ontstaat, maar er is ook veel aandacht voor individuele privacy. Het project voorziet in een aanvaardbare woonkwaliteit voor de bewoners, met voldoende ruime leefruimtes, zowel privaat als gemeenschappelijk.

INPLANTING EN VOLUME

In de Gentse Groeistad wordt gestreefd naar een betere benutting van bestaande bebouwde ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen levert ruimtewinst op doordat het oppervlak minder wordt ingenomen. Uitgaande van deze visie, en met het oog op kwalitatieve, ruime en gezinsvriendelijke woonentiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Groeistad uitgegaan van een basisschaal van drie volwaardige bouwlagen, met een maximum van vier en een dakvorm die wordt afgestemd op de context.

Het project komt in de plaats van een te slopen vrijstaande woning. Het cohousingproject is drie bouwlagen hoog. Deze hoogte is aanvaardbaar, gelet op de context: in de straat staan diverse woningen van twee bouwlagen met hellende daken. De kroonlijsthoogte van het nieuwe gebouw bedraagt 9,52 m, terwijl de naaste halfopen woning een nokhoogte van 10,80 m heeft. De totale hoogte ligt dus in dezelfde grootteorde als de omliggende woningen. De bouwdiepte op de verdieping blijft beperkt tot 12 m, waardoor het nieuwe volume aansluit bij het hoofdvolume in het straatbeeld. De terrassen op de verdieping hebben een maximale diepte van 13,80 m (inclusief hoofdvolume) maar liggen op ruime afstand van de omliggende woningen. Bovendien ligt het pand langs een brede straat met ruime voortuinen, wat bijdraagt aan de inpassing van het gabarit. De inplanting van de nieuwbouw zorgt voor een evenwichtige afstand tot de aanpalende percelen: de achtertuin varieert tussen 16 en 24 m diep, waardoor de leefruimtes op de verdieping de burens niet hinderlijk beïnvloeden. Er wordt voldoende afstand gerespecteerd ten aanzien van de perceelsgrens, drie bouwlagen is de basisschaal en 3m afstand is een gebruikelijke afstand in dergelijke woonomgevingen.

WONINGTYPETOETS

De woningtypetoets wordt niet toegepast op terreinen van grotere omvang. Voor dergelijke projecten (terreinen van meer dan 1.500 m²) wordt via ontwerpend onderzoek bepaald welke woningtypes geschikt zijn. Het cohousingproject is zeer gezinsvriendelijk en voorziet in een grote collectieve ruimte, kwalitatieve woningen met drie slaapkamers en een eigen toegang, ruime bergplaatsen, en een studio op het gelijkvloers die levenslang wonen mogelijk maakt. Het gezinsvriendelijke ontwerp is ruimtelijk goed inpasbaar binnen de bestaande woonomgeving.

MOBILITEIT

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen.

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

Autoparkeerplaatsen

Binnen de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent wordt een drempelwaarde gehanteerd om kleine projecten niet te belasten met het realiseren van een minimum aan fiets- en autoparkeerplaatsen (zie p. 10 van de richtlijn). Bij kleinere projecten, zoals dit project, is het immers een grotere uitdaging om voldoende parkeerplaatsen op een kwalitatieve manier op het eigen terrein in te richten.

De drempelwaarde voor autoparkeerplaatsen bij een- en meergezinswoningen bedraagt 5 wooneenheden. Zodra een project deze waarde overschrijdt, moeten parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Het huidige project omvat 1 halfopen woning en een cohousing met 4 woongelegenheden, waardoor de drempelwaarde niet wordt overschreden. Het inrichten van autoparkeerplaatsen op eigen terrein is daarom geen vereiste.

Desondanks voorziet het project 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gaat om een kleinschalige cohousing met een hoge mate van collectiviteit, waarbij het delen van een wagen gebruikelijk is. Vermeldenswaardig is bovendien dat de Weverboslaan zeer goed bereikbaar is via het openbaar vervoer: de straat ligt op wandelafstand van een tramhalte en verschillende busverbindingen. Hierdoor wordt verwacht dat er geen parkeerproblematiek in de wijk zal ontstaan.

Fietsplaatsen

Voor fietsplaatsen op eigen terrein geldt wél een verplichting. De parkeerrichtlijn schrijft bij meergezinswoningen al fietsplaatsen voor vanaf 1 woongelegenheid. Voor dit project zijn 19 fietsplaatsen nodig: 1 voor de studio, 12 voor de cohousing, 5 voor de halfopen woning en 1 voor bezoekers. Het project voorziet exact 19 plaatsen: 12 in de collectieve fietsenberging, 6 binnen de cohousing en 1 bij de woning.

Inrichting fietsenstalling

De inrichting van de fietsenstalling volgt niet volledig de richtlijn, aangezien de tussenafstand tussen de fietsen 50 cm bedraagt. Deze afstand is alleen mogelijk met een hoog-laag-systeem, wat als voorwaarde wordt opgelegd. Bij dit systeem volstaat een oppervlakte van 1,60 m² per fietsplaats, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. De plaatsen voldoen hiermee aan de vereisten.

Vanaf 11 fietsplaatsen moet 10% van de plaatsen geschikt zijn voor buitenmaatse fietsen. In dit project moeten dus 2 plaatsen worden voorzien. Achterin de fietsenberging is ruimte om een luifel te plaatsen, waaronder de buitenmaatse fietsen kunnen gestald worden. Het plaatsen van deze luifel wordt als voorwaarde opgelegd.

De aanvraag is, mits toepassing van de voorwaarden, in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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_2025002406 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 als cohousing-project met 5 woonentiteiten en een gemeenschappelijke voorzieningen na het slopen van de bestaande eengezinswoning aan Amber Moerman, Janneke Misplon, Jef Misplon, Lotte De Wilde, Louis Misplon, Nancy Delannoy en Stijn Briers - Loes Misplon gelegen te Weverboslaan 48 en 50, 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 juli 2025 met kenmerk 073354-005/PJ/2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FLUVIUS (advies van 11/07/2025, met kenmerk 5000104358) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22/07/2025, met kenmerk AD-25-698) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 15/07/2025, met kenmerk JMS653956) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 02/07/2025) moeten strikt nageleefd worden.

Cohousing

Voorliggend project wordt vergund als cohousingproject. De volgende elementen moeten minimum gemeenschappelijk gehouden worden: de tuinzone, de gemeenschappelijke delen in het nieuwbouwvolume, de gezamenlijke oprit met 3 parkeerplaatsen en de gemeenschappelijke fietsenberging in de achtertuin.

Aanleg compensatiezone

De uitgravingen voor aanleg compensatiezone overstroming mogen niet uitgevoerd worden onder de kruin van de te behouden bomen. De compensatiezone moet verschoven worden tot net voorbij de kruin. De tuin is voldoende groot om de zone te verschuiven.

Fietsenberging

De fietsen in de gemeenschappelijke fietsenberging in de achtertuin moeten gestald worden met een hoog-laag systeem. Aan de voorzijde van de fietsenberging moet een luifel geplaatst worden van 4 m breed en 2,50 m diep zodat minstens 2 buitenmaatse fietsen gestald kunnen worden.

Groendak

- Het groendak moet een buffervolume van 50 l/m² hebben.
- Het groendak kan aangesloten worden op de hemelwaterput maar dan moeten de nodige filters voorzien worden om het pompsysteem (hergebruik) en het sanitair te beschermen.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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.

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

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

Openbaar domein: sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Openbaar domein: oprit

Voor het volledige project is één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein toegestaan, dit is de bestaande oprit aan huisnummer 48. De overige strook dient fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld via het aanplanten van een haag). Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De oprit voor huisnummer 50 is te verwijderen, zie opmerkingen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Hemelwater

Gelieve het (geactualiseerd) technisch achtergronddocument bij de GSVH te consulteren bij detailontwerp en uitvoering.

Aanbevelingen overstromingsgevoelig gebied

- Om de bestaande woning te beschermen wordt (bij renovatiewerken) aangeraden om de richtlijnen: <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen> te volgen en de nodige maatregelen (plaatsen van tijdelijke schotten, het voorzien van terugslagkleppen op leidingen, het waterdicht maken van de gevel) te nemen.
- De fietsenberging omvat een bestaande constructie. Bij de bouw werd er geen rekening gehouden met het maximaal overstromingspeil. De nodige aandacht dient dan ook besteed aan maatregelen om elektrische fietsen, steps, ... te beschermen.
- De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag. Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Hiervoor kan geïnformeerd worden bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

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

Bemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

In het aanvraagdossier wordt een mogelijke bemaling aangekaart en de eventuele effecten summier beschreven. Indien noodzakelijk zal voor de exploitatie van de bemaling een nieuwe aanvraag ingediend worden.

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 Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

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.

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 vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing 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_08257 - OMV_2025002406 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning als cohousing-project met 5 woonentiteiten en een gemeenschappelijke voorzieningen na het slopen van de bestaande eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Weverboslaan, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025002406

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_COHOUSING_I_V_1 Terreinprofiel T1 VT.pdf	gt5EQCODJTU6f6A5UmuWHw==
BA_COHOUSING_I_B_1 Inplantingsplan BT.pdf	K/ibN7HoSsi2tIJabl/wog==
BA_COHOUSING_I_N_1 Inplantingsplan NT.pdf	lwSGpReqzn0L5dtq9+9Zvw==
BA_COHOUSING_I_N_2 Waterbergend vermogen NT.pdf	fyMDWeWQ34BaGVXU271i1A==
BA_COHOUSING_I_N_3 Rioleringsstracé NT.pdf	/RBeYovs4D0J2ULqqrogpg==
BA_COHOUSING_I_V_1 Inplantingsplan VT.pdf	ftBn96gFBfJPmc94leLt8g==
BA_COHOUSING_I_V_2 Terreinprofiel T2 VT.pdf	6vr9zdH1sZY++iGDwA9JMQ==
BA_COHOUSING_L_1 Legendes.pdf	wX9CQ87cm/2Paklpg47zJg==
BA_COHOUSING_P_N_1 Hemelwaterhuishouding NT_2.pdf	rRscHRaQVrDNNf0GbmJ3jQ==
BA_COHOUSING_P_N_2 Schema regenwaterputten NT.pdf	Kd5pfvDsnlZwYFUEGLW7GQ==
BA_COHOUSING_T_B_1 Inplantingsplan BT.pdf	6A3zxIGUCQXHnnmGODwawQ==
BA_COHOUSING_T_B_1 Terreinprofiel T1 BT.pdf	rTRRw1/B7Qhr1y0Mm4hA3Q==
BA_COHOUSING_T_B_2 Terreinprofiel T2 BT.pdf	+uBQ/CTT6ePRNLLJ4fPSZw==
BA_COHOUSING_T_N_1 Terreinprofiel T1 NT.pdf	9H8PJrMEAJE8S6o8HIDnrA==
BA_COHOUSING_T_N_2 Terreinprofiel T2 NT.pdf	S3J9PRaSNk49f3HRX6/osQ==
BA_COHOUSING_T_N_3 Terreinprofiel T3 NT_Wadi.pdf	lkPxqARXIDqO1yV/jcZWTA==
BA_COHOUSING_T_V_1 Terreinprofiel T1 VT.pdf	icyyb2VnuMBzoGdV9TDX4Q==
BA_COHOUSING_T_V_2 Terreinprofiel T2 VT.pdf	GfSLi1AsyVu2B6TxMTyjIOQ==
BA_GARAGE_G_B_1 Voorgevel fietsenberging BT.pdf	dKoTxmf7jS2F9LEOWriBsg==
BA_GARAGE_G_B_2 Rechtergevel fietsenberging BT.pdf	Jdt2pmoXclZaI4Bu/IXtWw==
BA_GARAGE_G_B_3 Achtergevel fietsenberging BT.pdf	E0Q8AfJ9MISOqn5c9Xisow==

BA_GARAGE_G_B_4 Linkergevel fietsenberging BT.pdf	cTdEgiQHd9PoAoonv7CLrA==
BA_GARAGE_G_N_1 Voorgevel fietsenberging NT.pdf	IXnG2o1rmFenD3r3JyRlbw==
BA_GARAGE_G_N_2 Rechtergevel fietsenberging NT.pdf	gCiTXkgNxV3/cdDbJXwDYg==
BA_GARAGE_G_N_3 Achtergevel fietsenberging NT.pdf	u1zvmddwwk0mp5mE17bJE0A==
BA_GARAGE_G_N_4 Linkergevel fietsenberging NT.pdf	bOpoMzGMAFHhfKIA0OWHlg==
BA_GARAGE_P_B_1 Gelijkvloers garage BT.pdf	7v1YnCmFNLqv7gXLHQmsug==
BA_GARAGE_P_N_1 Gelijkvloers fietsenberging NT.pdf	NZHmPq6wp8vejXXrMG48mg==
BA_GARAGE_S_B_1 Doorsnede EE fietsenberging BT.pdf	yVx47y31WOSQ1QwGUQkAsg==
BA_GARAGE_S_N_1 Doorsnede EE fietsenberging NT.pdf	7JAdHudDozSwXbYCUbFDIw==
BA_NIEUWBOUW_G_N_1 Voorgevel nieuwbouw NT.pdf	nN8Lwdw8t3XSyaVaVikVBA==
BA_NIEUWBOUW_G_N_2 Rechtergevel nieuwbouw NT.pdf	ZSSSPpizpPwGM+VVaijGNw==
BA_NIEUWBOUW_G_N_3 Achtergevel nieuwbouw NT.pdf	vLW43BecZH8pWO9CcD0GhA==
BA_NIEUWBOUW_G_N_4 Linkergevel nieuwbouw NT.pdf	5lj5pS3FYQ2Ukoq/CROyGw==
BA_NIEUWBOUW_P_N_1 Fundering-en rioleringsplan nieuwbouw NT.pdf	Csst5/opTBC5lpegJN9xzA==
BA_NIEUWBOUW_P_N_2 Gelijkvloers nieuwbouw NT.pdf	ILkZmPnReAmiNGk6YEmN7Q==
BA_NIEUWBOUW_P_N_3 Eerste verdieping nieuwbouw NT.pdf	3DEHdtFsrdga+4mR/pqQTA==
BA_NIEUWBOUW_P_N_4 Tweede verdieping nieuwbouw NT.pdf	vkfXoNfUZfppcrZEBVNlaQ==
BA_NIEUWBOUW_P_N_5 Dakenplan nieuwbouw NT.pdf	IemuxvPwZO+8KEGdnZOlyQ==
BA_NIEUWBOUW_S_N_1 Doorsnede AA nieuwbouw NT.pdf	kqvt/ZDdx2NIX1l+j9IUMQ==
BA_NIEUWBOUW_S_N_2 Doorsnede BB nieuwbouw NT.pdf	wv7N8nu3CvH/b239OSDleQ==
BA_WONING48_G_B_1 Voorgevel W48 BT.pdf	gPklCok+ytSrVV48IL1Pgg==
BA_WONING48_G_B_2 Linkergevel W48 BT.pdf	2CsSI/fVpu8bS1zKtRp4Pg==
BA_WONING48_G_B_3 Achtergevel W48 BT.pdf	T9PsEAXcQzpmQhVcBk8A+Q==

BA_WONING48_G_N_1 Voorgevel W48 NT.pdf	yiAqqwRE49VODPIEofl/XQ==
BA_WONING48_G_N_2 Linkergevel W48 NT.pdf	G5BLKR2oJ+niy6udyoS8sQ==
BA_WONING48_G_N_3 Achtergevel W48 NT.pdf	k90r7ZQ5m2mM6Q9IOVqdbQ==
BA_WONING48_P_B_1 Fundering- en rioleringsplan W48 BT.pdf	2Kk3hVL/uKrtrGIKDY3WBA==
BA_WONING48_P_B_2 Gelijkvloers W48 BT.pdf	1AxUFqX7/QwlGU9NForWqA==
BA_WONING48_P_B_3 Eerste verdieping W48 BT.pdf	WwbjLhipdvtB2Z572cT/hw==
BA_WONING48_P_B_4 Dakenplan W48 BT.pdf	TF6/EoD4Sdscd+gOew1hpw==
BA_WONING48_P_N_1 Fundering- en rioleringsplan W48 NT.pdf	R+gEnj5uAFPLBd2g3GZe/w==
BA_WONING48_P_N_2 Gelijkvloers W48 NT.pdf	w5+o2KglIz/tbMAMPPkm9Q==
BA_WONING48_P_N_3 Eerste verdieping W48 NT.pdf	FPT4Rt9VlwmJFDQap6DTiw==
BA_WONING48_P_N_4 Dakenplan W48 NT.pdf	ZJ0hCen5+aLpVW9In9V9FA==
BA_WONING48_S_B_1 Doorsnede DD W48 BT.pdf	JP1rFS5uP6jwvtvVMs2i8MQ==
BA_WONING48_S_N_1 Doorsnede DD W48 NT.pdf	11uP5nYk/zb9S/J+oK0uvq==
BA_WONING50_G_B_1 Voorgevel W50 BT.pdf	GTPo73qXrWCKARfby8khsg==
BA_WONING50_G_B_2 Rechtergevel W50 BT.pdf	SxiwRiZHJgnpOfkXVrxV2Q==
BA_WONING50_G_B_3 Achtergevel W50 BT.pdf	yl7LTU9M9PTJn0CTz+3WrQ==
BA_WONING50_G_B_4 Linkergevel W50 BT.pdf	9HBW7c9n7nO8pjYkYLugyQ==
BA_WONING50_G_V_1 Voorgevel W50 VT.pdf	2csl9n+94oRI3ARheiQ2TQ==
BA_WONING50_G_V_2 Rechtergevel W50 VT.pdf	wJu55Mt1YDDiwhD55u9qg==
BA_WONING50_G_V_3 Achtergevel W50 VT.pdf	IMzWaAqyCU2ijayNuDUkXw==
BA_WONING50_G_V_4 Linkergevel W50 VT.pdf	4OJVHcxwXxw/aS9IG0f9Q==
BA_WONING50_P_B_1 Fundering-en rioleringsplan W50 BT.pdf	0clClj7Y/28h0iKluFLQ9Q==
BA_WONING50_P_B_2 Gelijkvloers W50 BT.pdf	4jLR8GJQx5yDOIzmiB3voQ==
BA_WONING50_P_B_3 Eerste verdieping W50 BT.pdf	Z7JM4ajabIOHcYRGd8+fQQ==
BA_WONING50_P_B_4 Tweede verdieping W50 BT.pdf	Qaka71Kik2RoquDeXjVh9A==

BA_WONING50_P_B_5 Dakenplan W50 BT.pdf	GkizoufdBP2vEOObUDPUXQ==
BA_WONING50_P_V_1 Fundering-en rioleringsplan W50 VT.pdf	8QSRsDCPMicqCd+nMWad3g==
BA_WONING50_P_V_2 Gelijkvloers W50 VT.pdf	zKf8Q1/4G+UA5PYPn1Yl8w==
BA_WONING50_P_V_3 Eerste verdieping W50 VT.pdf	dIEYR0F+e/lKclbM30UeGQ==
BA_WONING50_P_V_4 Dakenplan W50 VT.pdf	6BnnLh2Db3s32luWE8lvA==
BA_WONING50_S_B_1 Doorsnede AA W50 BT.pdf	bDIpp3+ZYzImJLAWxc2fMg==
BA_WONING50_S_B_2 Doorsnede CC W50 BT.pdf	Yow1DLJ6l2XiE4O1FcUtNw==
BA_WONING50_S_V_1 Doorsnede A1 W50 VT.pdf	A6JXcD6WVmmMTOA66RKX5Fg==
BA_WONING50_S_V_2 Doorsnede C1 W50 VT.pdf	AKPXfiOxRfuVk5M5c/Bc4w==