



2026_CBS_00698 OMV_2025116741 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing na het slopen van de bestaande woning - met openbaar onderzoek - Admiraaldreef, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 januari 2026

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; 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?

DAENINCK, AUDENAERT en Co BV met als contactadres Doornzeelsestraat 56 bus b, 9940 Evergem heeft een aanvraag (OMV_2025116741) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 september 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing na het slopen van de bestaande woning
- Adres: Admiraaldreef 18, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 359X2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 oktober 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 januari 2026:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De verkaveling situeert zich langsheen de Admiraaldreef te Sint-Amandsberg. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van vrijstaande, halfopen en rijwoningen. Ten zuiden van het perceel bevindt zich een sportveld. Het perceel in kwestie is bebouwd met een vrijstaande villa.

De aanvraag betreft het verkavelen van een grond in 2 loten (1815 m² en 1415 m²) bestemd voor halfopen bebouwing na het slopen van de bestaande woning.

De twee loten worden op ca. 11,5 m van de straat voorzien en op minimum 3 m van de zijkavelgrenzen. De bouwloten zelf zijn 18 m diep en 12,34 m breed.

De voorschriften laten een bouwdiepte van 12 m toe op de verdieping. Er kunnen twee bouwlagen komen met een hellend dak of drie bouwlagen met een plat dak.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 09/02/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een landelijke villa (1972 SA 012).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 6 november 2025:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze infrastructuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak.

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 28 oktober 2025 onder ref. 25213765:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouw aanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 oktober 2025 onder ref. 5000113588:

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 14 november 2025 onder ref. VK-25-1144:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing na het slopen van de bestaande woning.

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.

De loten 1 en 2 (voor het oprichten van twee halfopen bebouwingen) kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Ons advies is gunstig.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en woonuitbreidingsgebied 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 woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent zonder voorschriften.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg WESTVELD, goedgekeurd op 13 april 1988, en is bestemd als zone voor gekoppelde bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften:

- Bouwvrije zijstrook: het verkavelingsplan voorziet bouwlotten tot op minimum 3 m van de perceelsgrens. Het BPA voorziet een bouwvrije zijstrook van 4 m.
- Bouwhoogte: de voorschriften voorzien in ofwel een hellend dak (45% helling) bovenop twee bouwlagen ofwel een plat dak bovenop drie bouwlagen. Het BPA laat 2 bouwlagen met een hellend dak toe met een maximale hellingspercentage 30%.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- Afwijkingen kunnen enkel op bepaalde voorschriften van het gewestplan (cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972) worden toegepast. Waaronder 'woongebied'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden.

Daarbij verduidelijkt Art. 4.3.1§2 VCRO het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening als volgt: "...het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling

van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)
- bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
 - de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
 - de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;”

De afwijkingen binnen deze aanvraag voldoen aan de voorwaarden om artikel 4.4.9/1 toe te passen. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening is gedeeltelijk positief en wordt bij de omgevingstoets toegelicht.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is 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.

In de voorschriften is opgenomen dat in de achtertuinstrook de verharding dient beperkt te worden tot 80 m², in de voortuin kan één oprit (max. 4,50 m breed) per woning aangelegd worden.

Het gaat om twee ruime percelen waardoor een verharding van 80 m² in de achtertuinstrook aanvaardbaar is. De verharding in de voortuin moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijk. Dit wordt nog aanvullend opgenomen in de voorschriften.

Verder zal er bij de bouw van de woningen moeten voldaan zijn aan de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of bomen verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Bijgevolg doorstaat deze aanvraag de natuurtoets.

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

De aanvraag valt niet 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 geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 oktober 2025 tot en met 27 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingsaanvraag betreft het opsplitsen van een perceel in twee loten (1815 m² en 1415 m²) met het oog op het oprichten van twee halfopen woningen.

De geplande bebouwingstypologie voor deze loten kan worden ingepast in een omgeving met een gemengde woontypologie (halfopen, open en rijwoningen). Door de afstand tot de zijkavelgrenzen en het feit dat er in de zijtuin geen constructies/autostaanplaatsen toegelaten worden, wordt het open karakter van de bestaande toestand, bewaard. De extra woongelegenheid door de opsplitsing op deze kavel heeft weinig of geen impact op de woondichtheid in deze randstedelijke omgeving en is ruimtelijk inpasbaar.

Het perceel ligt in het BPA WESTVELD. Veel van de voorschriften van het BPA worden overgenomen. Hieronder wordt er ingegaan op de afwijkingen van het BPA.

In de Gentse Groeistad, waar dit perceel zich in bevindt, wordt gestreefd naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag.

Uitgaande van deze visie en met oog op het realiseren van kwalitatieve, ruime en gezinsvriendelijke woonentiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse uitgang van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen. Deze verkaveling laat de basisschaal van drie bouwlagen expliciet toe, als afwijking van de twee bouwlagen die het BPA toelaat. Door aan de rechterkant (zie verder) de bouwvrije afstand toch op 4 m te leggen is de impact van een derde bouwlaag voldoende beperkt naar de directe omgeving.

Het verkavelingsplan wijkt verder af wat betreft de bouwvrije zijstroken. Het BPA voorziet in een bouwvrije zijstrook van 4 m terwijl het verkavelingsplan tot minimum 3 m aan de zijkant gaat. Drie meter als bouwvrije zijstrook is een gangbare afstand tot de perceelsgrens bij woningen die naast elkaar worden gebouwd. Zelfs in combinatie met woningen die drie bouwlagen hoog zijn. Hier is de situatie licht anders aangezien de voorbouwlijnen uit het BPA voor het rechterperceel dichterbij de straat ligt dan bij voorliggende aanvraag. Het verschil bedraagt circa 3 m. Hierdoor komen de woningen die volgens deze verkaveling gebouwd kunnen worden potentieel 3 m verder achter de aanpalende woning. Dit in combinatie met een afwijking van het BPA om 3 in plaats van 2 bouwlagen toe te staan, leidt tot een te grote impact naar de aanpalende rechterkant. Bijgevolg wordt de bouwvrije strook voor het rechterlot toch beperkt tot op 4 m van de kavelgrens. Links bevindt zich een sportterrein en kan er wel tot op 3 m gebouwd worden.

De omvang van de bouwstrook (hoofdbebouwing en achterbouw) is vrij ruim, maar is in overeenstemming met wat het BPA toelaat. Het gaat hier om erg ruime percelen waardoor de verhouding van de bebouwing t.o.v. de onbebouwde ruimte klein is, zodat het groene karakter van de omgeving kan worden gerespecteerd. Er blijft een voldoende ruime onbebouwde oppervlakte op het perceel gevrijwaard.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit en dergelijke meer. Mits de nodige aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de verhardingen in de voortuin die uit de bovenvermelde watertoets volgen, kunnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden bijgetreden. Deze aanpassingen worden via voorwaarden bij deze omgevingsvergunning opgelegd. Voorliggende verkavelingswijziging wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een 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_2025116741_verkavelingsvoorschriften_Admiraaldreef 18.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025116741_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing na het slopen van de bestaande woning aan DAENINCK, AUDENAERT en Co bv gelegen te Admiraaldreef 18, 9040 Gent

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Het verkavelingsplan wordt aangepast:

De bouwvrije strook aan de rechterkant wordt op 4 m van de kavelgrens gelegd.

De stedenbouwkundige voorschriften moeten als volgt worden aangepast/aangevuld (zie ook markeringen in bijlage):

Verharding voortuinstrook:

De verharding in de voortuin wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 23 oktober 2025, met kenmerk 5000113588) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 14 november 2025, met kenmerk VK-25-1144) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van de rioolvertakkingen met zich mee.

Openbaar domein

De aanleg van de eventuele opritten en de huisaansluiting zal gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.

De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

Indien deze voor vergunning in aanmerking komen zal er maximaal één oprit per lot toegelaten worden.

Voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken.
- Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Belangrijke bepalingen

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

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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.

2026_CBS_00698 - OMV_2025116741 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing na het slopen van de bestaande woning - met openbaar onderzoek - Admiraldreef, 9040 Gent - Vergunning

VOORSCHRIFTEN LOT 1 en LOT 2**GEBOUW
BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdbestemming is wonen;	Eengezinswoning type half-open bebouwing

OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het BPA wordt gevolgd, enkel de bouwvrije zijstrook van 4 meter kan naar 3 meter gebracht worden indien gewenst.	Hier wordt verwezen naar het geldende BPA Westveld. Op het gelijkvloers is een bouwdiepte van 18 meter toegelaten. Op de verdieping is 12 meter toegelaten. De bouwvrije zijstroken liggen vast op het BPA op 4 meter maar eventueel kan 3 meter toegelaten worden. Zie verkavelingsplan

VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt van het BPA afgeweken aangezien 3 bouwlagen nu meer en meer in Gent gehanteerd wordt.	Er is een maximale bouwdiepte van 18 meter toegelaten op het gelijkvloers en 12 meter op de verdiepingen. Er zijn 2 bouwlagen toegelaten met bouwlaag onder hellend dak of 3 bouwlagen met een plat dak met per bouwlaag een en een maximale hoogte van 3.20m De gabarieten van beide woningen dienen elkaar niet te volgen mits het ontwerp en de voorgestelde koppeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximale nokhoogte wordt vastgelegd door de voorschriften waarbij per bouwlaag maximaal 3.20m boven het maaiveld kan gebouwd worden. Bij een hellend dak begint de kroonlijst op maximaal 6.40m. Met een dakhelling tussen 0 en 45 graden is de maximale kroonlijst dan 12.50m boven het maaiveld.	In afwijking op het BPA wordt geopteerd de helling tussen de 0 en de 45 graden te leggen. Maximale nokhoogte bij een hellend dak is dan 12.50m boven het maaiveld. We nemen ook de mogelijkheid op een plat dak-uitvoering te kiezen. Maximale nokhoogte = kroonlijsthoogte bij plat dak met 3 bouwlagen is dan 9.60 meter boven het maaiveld

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
We kijken af van het geldende BPA	Bij twee bouwlagen is de maximale kroonlijsthoogte 6.40m boven het maaiveld. Bij 3 bouwlagen met plat dak is de kroonlijst beperkt tot 9.60 meter boven het maaiveld.

DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
We kijken af van het BPA en laten een plat dak toe. De maximale helling wordt beperkt tot 45 graden om niet met een zeer hoge nok te eindigen.	Zowel een plat als een hellend dak is toegelaten. Helling tussen de 0 graden en de 45 graden.

TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In het BPA is zowel open als gesloten bebouwing mogelijk. Er wordt binnen de verkaveling geopteerd voor 2 half-open bebouwingen.	Zie verkavelingsplan. Er wordt geopteerd voor 2 half-open bebouwingen.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De materialen zijn in tegenstelling tot het BPA vrij te kiezen (hedendaagse materialen) maar felle kleuren dienen vermeden te worden.	De materialen zijn vrij te kiezen. Felle kleuren dienen vermeden te worden.

INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn is identiek als deze op het BPA welke ook gelijk is aan de huidige aanwezige bebouwing Minimale zijdelingse strook tot de perceelgrens is 3 meter. Hier wordt afgeweken van het BPA waar 4 meter opgelegd wordt.	De inplanting wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn is identiek als deze op het BPA welke ook gelijk is aan de huidige aanwezige bebouwing Minimale zijdelingse strook tot de perceelgrens is 3 meter. Hier wordt afgeweken van het BPA waar 4 meter opgelegd wordt. Maximale bouwdiepte bedraagt 18m op het gelijkvloers en en 12m op de verdiepingen, steeds gemeten ten opzichte van de voorbouwlijn.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
We wijken af van het BPA. We volgen meer de hedendaags gehanteerde regelgeving van de stad.	Er zijn 2 bouwlagen en een hellend dak voorzien of 3 bouwlagen en een plat dak.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een kelder is toegelaten maar enkel binnen de bouwzone.	De kelderruimte dient zich binnen de bouwzone te bevinden.

UITBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het geldende BPA wordt gevolgd	Het geldende BPA wordt gevolgd

TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle verhardingen wateren af op eigen terrein.	Alle verhardingen wateren af op eigen terrein.

OVERSTEEK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Enkel de gewone oversteek van een dakrand is toegelaten.	Enkel de gewone oversteek van een dakrand is toegelaten.

ANDERE VOORSCHRIFTEN GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Buffering van regenwater in een regenwaterput van 5000 liter is verplicht.	Het perceel dient te worden voorzien van een regenwaterput met een minimale capaciteit van 5000 liter.

VERHARDING VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Per woning is slechts 1 oprit toegelaten vanuit het openbaar domein. Er wordt afgewaterd op eigen terrein	Eén oprit per woning kan aangelegd worden. De doorgang naar de straat toe mag niet breder zijn dan 4,50m. De oprit moet afwateren op eigen terrein.

GROENAANLEG VOORTUINSTROOK

De verharding in de voortuin wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de buurt dient te worden gevrijwaard.	Het groene karakter van de buurt dient te worden gevrijwaard. De voortuin dient aangelegd te worden als tuin, gecombineerd met de oprit.

CONSTRUCTIES VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
We garanderen zo vrij zicht naar het openbaar domein.	Er zijn geen constructies toegelaten in de voortuinstrook.

VERHARDING ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt voor een ontharde zijtuinstrook geopteerd.	Bouwvrije zijdelingse strook. Er mogen geen verhardingen opgericht of aangelegd worden in de zijtuinstrook.

GROENAANLEG ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor een groene zijtuinstrook.	Het groene karakter van de buurt dient te worden gevrijwaard. De zijtuinstroken dienen aangelegd te worden als tuin. Enkel doorgang naar de achterliggende tuin mag aangelegd worden met materialen waarbij afwatering op eigen terrein opgevangen wordt.

CONSTRUCTIES ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
We opteren voor een bouwvrije zijtuinstrook.	Er mogen geen constructies opgericht worden in de zijtuinstrook.

VERHARDING ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Naast het terras is bijvoorbeeld de aanleg van een zwembad toegelaten in de achtertuin. Rekening houdende met de oppervlakte het kleinste lot van 1415m² en een maximale bebouwing van 12.34m*18m, is 80m² toegelaten extra verharding in de achtertuin toegelaten. Dit geeft voor het kleinste lot een verhardingspercentage van 21,29% wat als maximaal percentage wordt vastgelegd.	Verhardingen zijn vrijgesteld tot 80 m² volgens het vrijstellingenbesluit. Naast het terras aan de achterzijde van de woning kan tot een cumulatieve oppervlakte van 80m² verhard worden. Het water dient opgevangen te worden op eigen terrein.

GROENAANLEG ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de tuin dient te worden gegarandeerd.	Het groene karakter van de buurt dient te worden gevrijwaard. De achtertuinstrook dient hoofdzakelijk te worden aangelegd als tuin.

CONSTRUCTIES ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Constructies in de achtertuin zijn toegelaten tot maximaal 40m² (cumulatieve oppervlakte)	Het bijgebouw dient beperkt te zijn in volume en afmetingen. Een bijgebouw in de achtertuin kan opgericht worden mits: - steeds 1.00m van de perceelgrens wordt gebleven, tenzij schriftelijk akkoord met de buur. - de grondoppervlakte van het bijgebouw niet groter is dan 40m². - de kroonlijsthoogte van het bijgebouw niet hoger is dan 3.20m. - de nokhoogte van het bijgebouw niet hoger is dan 4,50m.

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELGRENS

MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het BPA wordt gevolgd.	De voorschriften in het BPA blijven geldig.

UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het BPA wordt gevolgd.	De voorschriften in het BPA blijven geldig.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025116741

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)
V_KP2025-0048-Admiraaldreef_I_B_bestaande toestand.pdf	cJXiLHhzHcFd82xvFm/dgA==
V_KP2025-0048-Admiraaldreef_I_B_profielen.pdf	FeVcK7pBSwlyCwN3Hd5CoQ==
V_KP2025-0048-Admiraaldreef_I_N_verkavelingsplan loten.pdf	5BDjeeUjRMesJWiVJxnR5Q==
V_KP2025-0048-Admiraaldreef_I_N_verkavelingsplan zoneringen.pdf	OHMC1JL3Xqx6Jm7+tV/WGw==