



2026_CBS_02198 OMV_2025136288 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (bestaande uit 11 appartementen) en een gemeenschappelijke fietsenberging na het slopen van de woning en de exploitatie van 11 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Victor Braeckmanlaan, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 maart 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;
Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Halil Taslidere met als contactadres Neerhonderd 48, 9230 Wetteren en Steel & Stone BV met als contactadres Neerhonderd 48, 9230 Wetteren hebben een aanvraag (OMV_2025136288) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 november 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning (bestaande uit 11 appartementen) en een gemeenschappelijke fietsenberging na het slopen van de woning en de exploitatie van 11 warmtepompen
- Adres: Victor Braeckmanlaan 178, 9040 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 507P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaatsen de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Victor Braeckmanlaan in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door de brede gewestweg bestaande uit twee rijstroken met langs weerszijden een fietspad, parkeerstrook en een voetpad. Langsheen de gewestweg bevindt zich variërende bebouwing zowel op het vlak van morfologie als bestemming.

Zo bevindt zich op het linkeraanpalende perceel een meergezinswoning (met een gelijkvloerse kantoorruimte) bestaande uit een hoofdvolume van vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Op het rechteraanpalende perceel bevindt zich een meergezinswoning met gelijkvloerse handelszaak bestaande uit een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Aan de overzijde van de weg bevinden zich verderop verschillende meergezinswoningen met hoofdvolumes van vijf tot acht bouwlagen. In de directe omgeving (bv. palend aan de achterzijde van het perceel) bevinden zich ook eengezinswoningen bestaande uit twee tot drie bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken.

PLAATS

Het perceel van aanvraag heeft een oppervlakte van 1086,82m² en beschikt aan de straatzijde over een breedte van 34,18m. Het perceel beschikt over een schuine achterperceelsgrens waarvan het uiterste punt aan de linkerzijde gelegen is op een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 21,51m. De uiterste punt aan de rechterzijde is gelegen op een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 40,65m.

MORFOLOGIE EN PROGRAMMA

Op het perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. De woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van 231,39m².

De woning is ingericht aan de linkerzijde van het perceel en bevindt zich 7,27m teruggetrokken van de rooilijn. Het linkerzijgevelvlak van de woning bevindt zich minimaal 2,31m van de linkerperceelsgrens. Het rechterzijgevelvlak bevindt zich minimaal 22,84m van de rechterperceelsgrens. Het achtergevelvlak van de woning bevindt zich minimaal 3,82m t.o.v. de achterperceelsgrens. De woning reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 19,97m.

De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 101,80m². Het overig deel van het perceel (985,02m²) is onbebouwd. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een verharde oprit (57,30m²) met een breedte van 3,01m. Het perceel beschikt bijgevolg over een onbebouwde en onverharde oppervlakte van 927,72m².

GROEN

Op het perceel bevinden zich verschillende hoogstammige en niet-hoogstammige bomen. Deze zijn voornamelijk ingeplant langsheen de achter- en rechterperceelsgrens. Zo bevinden er zich in de hoek met de rechter- en achterperceelsgrens verschillende hoogstammige sparren met een stamomtrek van 0,50m tot 1,60m.

Langsheen de linker- en rechterperceelsgrens is een afscheiding voorzien in de vorm van een haag. Langsheen de achterperceelsgrens is een niet natuurlijke afscheiding voorzien waaronder een houten schutting. Het perceel is aan de straatzijde afgescheiden van het openbaar domein doormiddel van een levende haag.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop:

De bestaande eengezinswoning wordt gesloopt. Ook worden de bestaande verhardingen uitgebroken en worden enkele niet-hoogstammige bomen en hagen (inclusief de haag aan de voorzijde van het perceel) verwijderd.

2/ Oprichten van een nieuwbouwvolume

MORFOLOGIE

Op het perceel wordt op 8,00m diepte t.o.v. de rooilijn een nieuwbouwvolume opgericht met een totale breedte van 27,89m. Het nieuwbouwvolume behoudt t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens een afstand van respectievelijk 3,00m en 3,09m. Het pand beschikt over een variërende bouwhoogte:

- Aan de voorgevel beschikt het pand gedeeltelijk over vier volwaardige bouwlagen en gedeeltelijk over vijf volwaardige bouwlagen:
 - Aan linkerzijde van de voorgevel beschikt het pand over vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 12,00m. Het betreft 11,35m van de totale voorgevelbreedte.
 - Aan de rechterzijde van de voorgevel beschikt het pand over vijf volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 15,00m. Het betreft 16,57m van de totale voorgevelbreedte.
- Aan de rechterzijgevel beschikt het pand overwegend over vijf volwaardige bouwlagen en gedeeltelijk over drie volwaardige bouwlagen:
 - Vanaf de voorbouwlijn tot een bouwdiepte van 12,00m beschikt het pand over vijf volwaardige bouwlagen afgewerkt met

een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 15,00m.

- Vanaf een bouwdiepte (gemeten vanaf de voorbouwlijn) van 12,00m tot 15,00m beschikt het pand over drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 8,85m. Boven deze kroonlijst bevindt zich een glazen balustrade met een hoogte van 1,10m.
- Aan de linkerzij- en achtergevel beschikt het pand over een oplopende bouwhoogte (in getrapte vorm) gaande van twee tot vijf volwaardige bouwlagen. Elke bouwlaag bevindt zich in toenemende mate teruggetrokken t.o.v. de achterperceelsgrens:
 - De gelijkvloerse bouwlaag en het eerste verdiep bevinden zich op minimaal 6,00m afstand van de achterperceelsgrens.
 - Het tweede verdiep bevindt zich aan de linkerachterzijde 3,00m teruggetrokken t.o.v. de ondergelegen bouwlagen. De teruggetrokken zone (38,22m²) is overwegend aangelegd als een groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 5,90m. Het volledige tweede verdiep bevindt zich op minimaal 9,00m afstand van de achterperceelsgrens. De enige uitzondering vormt hierbij een dakterras van 8,90m² in de teruggetrokken zone. Het terras beschikt over een hoogte van 7,00m (inclusief balustrade) op een afstand van 7,30m t.o.v. de achterperceelsgrens.
 - Het derde verdiep bevindt zich aan de linkerachterzijde 3,00m teruggetrokken t.o.v. de ondergelegen bouwlagen. De teruggetrokken zone (60,33m²) is overwegend aangelegd als een groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 8,85m. Het volledige tweede verdiep bevindt zich op minimaal 12,00m afstand van de achterperceelsgrens. De enige uitzondering vormt hierbij een dakterras van 17,00m² in de teruggetrokken zone. Het terras beschikt over een hoogte van 9,95m (inclusief balustrade) op een afstand van 10,13m t.o.v. de achterperceelsgrens.
 - Het vierde verdiep bevindt zich aan de linkerachterzijde 3,00m teruggetrokken t.o.v. de ondergelegen bouwlagen. De teruggetrokken zone (102,87m²) is overwegend aangelegd als een groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 8,85m. Het volledige tweede verdiep bevindt zich op minimaal 12,00m afstand van de achterperceelsgrens. De enige uitzondering vormt hierbij een dakterras van 38,10m² in de teruggetrokken zone. Het terras beschikt over een hoogte van 13,10m (inclusief balustrade) op een afstand van 9,25m t.o.v. de achterperceelsgrens.

Het nieuwbouwvolume beschikt over een maximale bouwdiepte (gemeten vanaf de voorbouwlijn) van 15,00m. De bouwdiepte t.o.v. de rooilijn bedraagt 23,00m. Het pand behoudt

ten alle tijden een minimale afstand t.o.v. de achterperceelsgrens van 6,00m (exclusief de ondergrondse kelder die een afstand behoudt van minimaal 3,00m).

PROGRAMMA

Op het perceel wordt een meergezinswoning opgericht bestaande uit elf appartementen. De appartementen zijn als volgt onderverdeeld in het pand:

- Op het gelijkvloers bevinden zich twee 2-slaapkamerappartement van 82m² (appartement 0.01) en 83m² (appartement 0.02).
- Op het eerste verdiep bevinden zich drie 3-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van 116m² (appartement 1.01) en 104m² (appartement 1.02) en één 1-slaapkamerappartement van 70m² (appartement 1.03).
- Op het tweede verdiep bevindt zich één 2-slaapkamerappartement van 82m² (appartement 2.01), één 3-slaapkamerappartement van 104m² (appartement 2.02) en één 1-slaapkamerappartement van 65m² (appartement 2.03).
- Op het derde verdiep bevinden zich twee 3-slaapkamerappartementen van 111m² (appartement 3.01) en 95m² (appartement 3.02).
- Op het vierde verdiep bevindt zich één 3-slaapkamerappartement van 120m² (appartement 4.01).

In totaal beschikt het pand over zes 3-slaapkamerappartementen, drie 2-slaapkamerappartementen en twee 1-slaapkamerappartementen. De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de appartementen bedraagt 93,82m².

GEVELVLAKKEN

De gevelvlakken van het nieuwbouwvolume worden voorzien in een afwerking van travertijn gevelplaten en travertijn gevelsteen. Het buitenschrijnwerk is voorzien in een zwarte kleur net zoals de dakranden.

INDELING

Het pand beschikt centraal op het gelijkvloers over een inkomhal met doorgang naar de achterzijde van het gebouw. Links van de inkomhal bevindt zich de autolift en een eerste fietsenstalling, beiden voorzien van een eigen toegang in de voorgevel. Uiterst links bevindt zich een eerste appartement (0.01). Rechts van de inkomhal bevindt zich aan de voorzijde een afvalberging en tweede fietsenstalling, beiden voorzien van een eigen toegang in de voorgevel. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede appartement (0.02). Beide appartementen beschikken over een buitenruimte (tuin) aan de achterzijde van het pand.

Op het eerste verdiep bevinden zich drie bijkomende appartementen. Het eerste appartement (1.01) bevindt zich uiterst links en beschikt over slaapkamers aan de linkerzijde en een leefruimte met uitkragend terras (14,00m²) aan de achterzijde. Het tweede appartement (1.02) bevindt zich uiterst rechts en beschikt over slaapkamers aan de voorzijde en een leefruimte met uitkragend terras (11,00m²) aan de achterzijde. Het derde appartement (1.03) bevindt zich centraal aan de voorzijde en beschikt over een grotendeels inpandig terras (13m²).

Op het tweede verdiep bevinden zich drie bijkomende appartementen. Het eerste appartement (2.01) bevindt zich uiterst links en beschikt over slaapkamers aan de linkervoorzijde en een leefruimte met dakterras (8,90m²) aan de achterzijde. Het tweede appartement (2.02) bevindt

zich uiterst rechts en beschikt over slaapkamers aan de voorzijde en een leefruimte met uitkragend terras (11,00m²) aan de achterzijde. Het derde appartement (2.03) bevindt zich centraal aan de voorzijde en beschikt over een grotendeels inpandig terras (12,00m²).

Op het derde verdiep bevinden zich twee bijkomende appartementen. Het eerste appartement (3.01) bevindt zich aan de linkerkant en beschikt over slaapkamers aan voorzijde en een doorzonleefruimte met dakterras (17,00m²) aan de achterzijde. Het tweede appartement (3.02) bevindt zich aan de rechterkant en beschikt over slaapkamers aan de voorzijde en een leefruimte met uitkragend terras (9,70m²) aan de achterzijde.

Op het vierde verdiep bevindt zich één ruim appartement met slaapkamers aan de rechterkant en een ruimte leefruimte aan de linkerkant. De entiteit beschikt over een ruim dakterras (38,10m²) aan de linkerkant

MOBILITEIT

Er wordt een ondergrondse parkeergarage ingericht met acht autostaanplaatsen. De parkeergarage is toegankelijk via een centrale autolift. In de parkeergarage bevinden zich zes dwarse parkeerplaatsen (waarvan één plaats voor een mindervalide-gebruiker) en twee langse parkeerplaatsen.

Op het gelijkvloers bevinden zich twee gemeenschappelijke fietsenstallingen:

- De eerste fietsenstalling bevindt zich links van de autolift en beschikt over een netto vloeroppervlakte van 58,40m². De fietsenstalling biedt plaats aan 34 gewone fietsen via een hoog-laagsysteem.
- De tweede fietsenstalling bevindt zich aan de rechtervoorzijde van het gebouw en beschikt over een netto vloeroppervlakte van 18m². De fietsenstalling biedt plaats aan vier buitenmaatse fietsen.

In totaal voorziet het project bijgevolg 38 fietsenstalplaatsen.

RIOLERINGSTELSEL

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voor afval en hemelwater aangelegd. De horizontale dakoppervlakte van het pand (inclusief terrassen) bedraagt 390,82m². Hiervan wordt 252,15m² aangelegd als een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². De volledige dakoppervlakte wordt aangesloten op twee hemelwaterputten met een totale inhoud van 30.000 liter. Er wordt geen infiltratievoorziening aangelegd.

4/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na inrichting van het nieuwbouwwolume beschikt het perceel over een onbebouwde buitenruimte van 696m². De buitenruimte wordt slechts gedeeltelijk verhard aangelegd. Het betreft een opritstrook (en opstelplaats voor de brandweer) van 81,93m² aan de voorzijde van het gebouw. Deze zone wordt voorzien in waterdoorlatende verharding (betonklinkers en/of grasbetontegels). De oprit beschikt aan de rooilijn over een breedte van 4,50m.

Er worden vier nieuwe hoogstammige bomen aangeplant waaronder:

- Een tamme kastanje met een minimumstamomtrek HS16/18 in de achtertuin. De boom bevindt zich op een minimale afstand van 4,00m t.o.v. de achterperceelsgrens en 5,00m t.o.v. het nieuwbouwwolume.

- Een walnotenboom met een minimumstamomtrek HS16/18 in de achtertuin. De boom bevindt zich op een minimale afstand van 6,20m t.o.v. de achterperceelsgrens en 5,65m t.o.v. het nieuwbouwvolume.
- Een tamme kastanje met een minimumstamomtrek HS16/18 in de voortuin. De boom bevindt zich op een minimale afstand van 2,00m t.o.v. de rooilijn en 4,00m t.o.v. de rechterperceelsgrens.
- Een tamme kastanje met een minimumstamomtrek HS16/18 in de voortuin. De boom bevindt zich op een minimale afstand van 2,00m t.o.v. de rooilijn en 4,00m t.o.v. de linkerperceelsgrens.

De bestaande afscheidingen langsheen de linker-rechter en achterperceelsgrens blijven bewaard. Langsheen de rooilijn wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant met een uitsparing van 4,50m ter hoogte van de oprit.

5/ Aanpassingen aan het openbaar domein:

Ten gevolge van de nieuwe oprit wordt een bestaande groenzone (met haag) op het openbare domein verwijderd en verhard.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

1/ Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 11 luchtwater warmtepompen met binnen en buitenunit van elk max 5kW klasse 3 Nieuw	55 kW

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen:

- Op 02/05/2019 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van de bestaande woning, het oprichten van een meergezinswoning met 8 woonegelegenheden, 2 commerciële ruimtes, een ondergrondse garage voor 8 wagens en een fietsenberging met overdekte staanplaatsen. (OMV_2018158338)
- Op 23/04/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van een boom. (OMV_2020017247)
- Op 18/09/2025 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning (bestaande uit 11 appartementen) en een gemeenschappelijke fietsenberging na het slopen van de woning. (OMV_2025059209)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 26/06/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een reclame. (1969 SA 133)
- Op 23/12/2015 werd een weigering afgeleverd voor het tijdelijk plaatsen op bestaande grondberm van een beveiligde materiaalcontainer. (2015/02206)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 29 december 2025 onder ref. 058772-007/PJ/2025. Het integraal advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Het brandpreventieverslag met referentie 058772-006/NVDV/2025 op datum 7 juli 2025 moet integraal worden nageleefd met de volgende aandachtspunten:

- *Voor de bereikbaarheid van de volledige voorgevel voor de wagens van de brandweer is zoals op de plannen vermeld, een opstelzone voor het gebouw vereist met aanpassingen op openbaar domein.*
- *De vijf ramen in de rechter zijgevel tot het derde verdiep moeten een brandweerstand EI120 hebben en vast zijn.*
- *In de voor-en achtergevel zijn de op plan vermelde insprongen van de ramen essentieel tegen vlamoverslag.*
- *Bij appartement 3.01 op de derde verdieping moeten alle ramen in de voorgevel minstens 0,40m terugspringen tegenover het gevelvlak gezien de vlamdichte strook naar de onderliggende bouwlaag slechts 0,60m hoog is.*
- *Het technisch lokaal in de parkeergarage dient afgesloten te worden met een zelfsluitende deur van minimaal één uur brandweerstand.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 22 december 2025 onder ref. AV/411/2025/01986. Het integraal advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten:

- *De voetpaduitstulping op het openbaar domein dient ter hoogte van de bestaande toegang verhoogd te worden zodat de toegang volledig weggewerkt is (met verhoogde boordstenen).*
- *Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 15 december 2025 onder ref. 5000117564. Het integraal advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- *Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- *Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een*

netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

- *Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden:
<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 22 december 2025. Het integraal advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com*
- *Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 11 december 2025. Het integraal advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VICTOR BRAECKMANLAAN - NIEUWELAAN - ANTWERPSESTEENWEG' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor stedelijk wonen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP en wijkt af op volgende punten:

- **Locatie van de inrit:**

“De toegang tot het perceel (oprit) en achterliggend delen, evenals de toegang tot de parkeerplaatsen voor een aan het wonen verwante voorziening, bevinden zich telkens langs de rechterzijde, bekeken vanaf de straatzijde, van het gebouw.”

Afwijking: De toegang tot het perceel (oprit) bevindt zich centraal en niet aan de rechterzijde.

Toetsing: **Afwijking toegestaan:**

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is aanvaardbaar om volgende redenen: Gezien de betreffende perceelsbreedte kan immers akkoord gegaan worden met een centrale oprit. Er wordt geoordeeld dat het meer centraal voorzien van de oprit slechts een geringe bijkomende impact heeft op linkeraanpalende. De verharde oprit behoudt immers nog steeds een betreffende afstand van 11,47m t.o.v. de linkerperceelsgrens. De inrit naar de autoparkeergarage ligt op een afstand van 15,00m t.o.v. de linkerperceelsgrens. Bovendien beschikt linkeraanpalende zelf over een inrit langsheen de perceelsgrens. De centrale inrichting leidt er bovendien toe dat er langsheen de linker- en rechterperceelsgrens een onbebouwde en onverharde strook kan worden voorzien.

- **Bouwvrije strook:**

“Langsheen de linker perceelsgrens wordt een bouwvrije afstand van minimaal 3m gerespecteerd.”

Afwijking: Langsheen de linkerzijgevel van het nieuwbouwvolume wordt een buitentrap ingericht die toegang geeft tot de kelder.

Toetsing: **Afwijking toegestaan:**

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is aanvaardbaar om volgende redenen: Het betreft een ondergrondse constructie betreft die niet zichtbaar zal zijn voor linkeraanpalende of vanuit het straatbeeld. Het betreft bovendien een noodtrap die enkel in geval van noodgevallen in gebruik genomen zal worden. De impact op aanpalenden en bijgevolg de omgeving is bijgevolg beperkt.

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.

De aanvraag valt volgens artikel 5 binnen het uitgebreid toepassingsgebied van de verordening. Alle gemeenschappelijke delen van het gebouw, met inbegrip van de publieke zijde van alle toegangsdeuren tot de wooneenheden moeten daarbij voldoen aan de voorschriften uit de verordening.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Het pand moet blijvend voldoen aan de voorschriften uit de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

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 perceel is momenteel deels 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.

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel aangelegd voor het afval- en hemelwater. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferend vermogen op de verwerking van het hemelwater. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

De horizontale dakoppervlakte van het pand bedraagt 390,82m² waardoor er in overeenstemming met de verordening een hemelwaterput moet worden voorzien met een totale inhoud van 39082 liter. Conform de verordening moeten er minimaal acht van de elf entiteiten worden aangesloten op de hemelwaterput.

Er worden twee hemelwaterputten voorzien met een inhoud van slechts 30.000 liter. Platte daken die zijn aangelegd als groendak moeten niet worden aangesloten op de hemelwaterput. In de beschrijvende nota wordt evenwel aangegeven dat er bewust voor gekozen heeft ook deze dakdelen aan te sluiten op de hemelwaterputten. Er wordt verkeerdelijk aangegeven dat deze dakdelen niet moeten worden meegerekend in de dimensionering van de hemelwaterputten.

De aanleg van groendaken op hemelwaterputten is niet verplicht, maar als zo voorzien moeten deze dakdelen worden meegerekend in de dimensionering van de hemelwaterputten.

Er zijn voldoende mogelijkheden tot hergebruik waardoor een grotere inhoud te verantwoorden is. Zo wordt aangegeven in de beschrijvende nota dat alle woonentiteiten worden aangesloten op de hemelwaterputten. Er wordt aangegeven dat het opvangen hemelwater herbruikt zal worden voor de doorspoeling van de toiletten en de wasmachines. Voor het voorliggende programma komt dit neer op een verwacht gebruik van liter per maand 43.200 liter. In het pand kunnen immers 45 personen wonen die dagelijks 17liter per persoon verbruiken voor de doorspoeling van de toiletten en 15liter per persoon voor de wasmachine.

De totale inhoud van de hemelwaterputten moet bijgevolg minimaal 39082 liter bedragen. Het opvangen hemelwater moet minimaal gebruikt worden voor de doorspoeling van alle toiletten van alle entiteiten. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Infiltratievoorziening:

Het perceel van voorliggende aanvraag is groter dan 120m² waardoor de aanleg van een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) verplicht is. Op de infiltratievoorziening moet de overloop van de hemelwaterputten worden aangesloten.

Conform de verordening moet de dimensionering van de infiltratievoorziening bepaald worden op basis van de afwaterende oppervlakte. In voorliggend pand bedraagt deze 390,82m². Een deel van de afwaterende oppervlakte (252,15m²) is evenwel afkomstig van daken aangelegd als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². De oppervlakte van dat aandeel mag worden gedeeld door twee waardoor de in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte 264,75m² bedraagt. Hiervan mag 330m² (11 x 30m²) worden afgetrokken aangezien alle

wooneenheden worden aangesloten op de hemelwaterput (zie boven). Het totale aandeel in rekening te brengen afwaterende is bijgevolg negatief. Er moet bijgevolg **geen** bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd.

Groendaken:

Er kan enkel akkoord gegaan worden met het niet voorzien van een infiltratievoorziening indien de groendaken daadwerkelijk worden voorzien van een voldoende groot bufferend vermogen. De groendaken moeten worden voorzien van een bufferend vermogen van 50l/m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verhardingen:

De geplande verhardingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. Zo worden er aan de achterzijde slechts twee compacte verharde terraszones voorzien voor de gelijkvloerse woonentiteiten. Aan de voorzijde wordt de verharding beperkt tot een oprit die dient als toegang tot de gemeenschappelijke inkomhal en de verschillende fietsenstallingen. Deze zone is ook noodzakelijk als opstelplaats voor de brandweer. De geplande verhardingen worden bovendien uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. De geplande verhardingen zijn voldoende compact in verhouding tot het omliggende aandeel aan onverharde en groene buitenruimte. Het hemelwater neerkomend op deze verhardingen kan bijgevolg natuurlijk afvloeien en infiltreren.

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

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

6.3. Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag 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 18 december 2025 tot en met 16 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **3 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

AFWIJINGEN OP HET RUP

- 1/ De aanvraag zou afwijken van de voorschriften van het RUP inzake de toegelaten bouwhoogte. Er wordt aangegeven dat er geen rekening gehouden zou worden met het bestaande maaiveld. Er wordt aangegeven dat het RUP geen vijf bouwlagen zou toelaten.
- 2/ De aanvraag zou afwijken van het voorschrift van het RUP inzake de locatie van de inrit.
- 3/ De aanvraag zou afwijken van het voorschrift van het RUP inzake de bouwvrije strook langsheen de linkerperceelsgrens.
- 4/ Er wordt aangegeven dat er niet zou kunnen afgeweken worden van de voorschriften van het RUP.

ONVOLDENDE INPASBAAR IN OMGEVING

- 1/ Het nieuwbouwvolume zou onvoldoende inpasbaar zijn in de omgeving. De directe omgeving zou voornamelijk bestaan uit twee bouwlagen met een hellend dak. Het nieuwbouwvolume zou een breuk vormen in de schaal en het karakter van de buurt.
- 2/ Vanuit het nieuwbouwvolume zou een rechtstreekse inkijk ontstaan in de woningen en buitenruimtes van achteraanpalende woningen. Dit zou een aantasting betekenen van de privacy en het woongenot van deze woningen.
- 3/ De verhouding van het aandeel aan bebouwde/verharde oppervlakte ten opzichte van het aandeel aan onbebouwde/onverharde oppervlakte zou te groot zijn.

KANS OP SCHADE

- 1/ De ondergrondse parkeergarage zou te groot zijn. De omvang van deze kelderruimte zou kunnen leiden tot schade bij aanpalenden. De plannen zouden onvoldoende informatie geven met betrekking tot de uitvoering van de kelder. Het zou onduidelijk zijn of deze kelder voorzien zou worden van een beschoeiing en/of palenwand.

ONDUIDELIJKE PLANNEN

- 1/ De linkerperceelsgrens zou fout zijn ingetekend op de plannen. In werkelijkheid zou de perceelsgrens nagenoeg volledig haaks staan op de rooilijn.
- 2/ Doorsnede B zou niet overeenstemmen met de grondplannen. Zou zouden de terrassen en balustrades niet correct zijn weergegeven.
- 3/ De dakopstanden zouden onvoldoende hoog zijn om de realistische inrichting van een extensief groendak mogelijk te maken.

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

AFWIJKINGEN OP HET RUP

Voor de toetsing aan de voorschriften van het RUP wordt verwezen naar punt 4 (TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN) van onderhavig verslag. Onderstaand wordt beknopt ingegaan op de aangereikte bezwaarschriften inzake de afwijkingen op het RUP:

- 1/ Voorliggende morfologie is wel degelijk in overeenstemming met de voorschriften van het RUP inzake bouwhoogte. Daartoe werd t.o.v. voorgaande aanvraag het dakterras op het tweede verdiep in bouwdiepte beperkt. In voorliggende aanvraag wordt ook verduidelijkt dat het reliëf van het maaiveld ongewijzigd blijft. Ter volledigheid wordt meegegeven dat het RUP geen beperkingen opgeeft inzake het aantal bouwlagen. Het RUP legt enkel een maximaal toegestane bouwhoogte vast. Conform het RUP kan er akkoord gegaan worden met een bouwhoogte van 15,00m (gemeten t.o.v. het bestaande maaiveld) indien vervat onder een hoek van 45° t.o.v. de achterperceelsgrens. Voorliggende aanvraag voldoet hier aan.
- 2/ Het klopt dat de aanvraag afwijkt van het voorschrift van het RUP inzake de locatie van de inrit. Deze afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar.
- 3/ Het klopt dat de aanvraag afwijkt van het voorschrift van het RUP inzake de bouwvrije strook langs de linkerperceelsgrens. Deze afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar.
- 4/ Ter volledigheid wordt meegegeven dat er wel mogelijkheden bestaan om af te wijken van de geldende voorschriften van een RUP. Zo kunnen er op basis van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, na openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen

en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen evenwel niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex of het aantal bouwlagen.

ONVOLDOENDE INPASBAAR IN OMGEVING

1/ Het nieuwbouwvolume beschikt inderdaad over een betrekkelijke omvang, zeker ten aanzien van de bestaande toestand. Er dient evenwel genuanceerd te worden dat de directe omgeving voornamelijk bestaat uit lagere eengezinswoningen. Zo bevindt zich op het linkeraanpalende perceel een meergezinswoning (met een gelijkvloerse kantoorruimte) bestaande uit een hoofdvolume van vier volwaardige bouwlagen. Op het rechteraanpalende perceel bevindt zich een meergezinswoning (met een gelijkvloerse handelszaak) bestaande uit een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen. Aan de overzijde van de Victor Braeckmanlaan bevinden zich op een afstand van minder dan 80m verschillende meergezinswoningen met hoofdvolumes tot vijf bouwlagen. Het gebouw werd vormgegeven vanuit de voorschriften van het RUP. Zo voorziet het ontwerp een volume dat vanaf de achterzijde in bouwhoogte toeneemt (in getrapte vorm) van twee tot vijf bouwlagen. Dit komt voort uit de voorschriften van het RUP waarin meegegeven wordt dat er akkoord gegaan kan worden met een bouwvolume tot 15,00m hoog (gemeten t.o.v. het maaiveld) en gelegen onder een hoek van 45° graden t.o.v. de achterperceelsgrens. Het voorliggende ontwerp voldoet aan het voorschrift. Gezien het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, moet geoordeeld worden dat deze ook getuigd van een goede ruimtelijke ordening. Het RUP werd immers bekrachtigd na het doorlopen van een formele procedure met openbaar onderzoek. Daarin werd de ruimtelijke inpasbaarheid van de voorschriften in de omgeving reeds gunstig beoordeeld.

2/ Het klopt dat men vanuit het nieuwbouwvolume inkijk zal hebben op aanpalende eigendommen. Er wordt evenwel geoordeeld dat de achtergevelvlakken van het nieuwbouwvolume voldoende afstand houden t.o.v. de achtergevelvlakken van achteraanpalende woningen. De afstand bedraagt minimaal 19m en neemt vanaf het tweede verdiep verder toe. Indien er voldaan wordt aan de voorschriften van het RUP inzake maximale bouwhoogte wordt geoordeeld dat dergelijke afstand aanvaardbaar is. Dergelijke afstanden zijn immers gangbaar in een stedelijke context.

3/ Het ontwerp voorziet een nieuwbouwvolume met een horizontale dakoppervlakte van 390,82m². Er is bijgevolg een resterende onbebouwde buitenruimte van 696m² wat neerkomt op 64% van het totale perceel. Er wordt geoordeeld dat dergelijk groot aandeel aan onbebouwde buitenruimte meer dan voldoende is in een stedelijke context. Verschillende percelen in de omgeving beschikken over een kleiner aandeel aan onbebouwde buitenruimte. Bovendien is het overgrote deel van de onbebouwde buitenruimte (meer dan 75%) onverhard aangelegd.

KANS OP SCHADE

1/ De aangereikte plannen geven voldoende informatie met betrekking tot de omvang van de kelder. Het is duidelijk dat de kelder nagenoeg volledig samenvalt met de footprint van het gebouw. Enkel aan de achterzijde reikt de kelderruimte beperkt dieper. De kelder behoudt ten alle tijden een voldoende grote afstand van de perceelsgrenzen. Omheen de kelderruimte bevindt zich een voldoende groot aandeel aan onverharde en onbebouwde buitenruimte. Er wordt geoordeeld dat de inrichting van de ondergrondse bouwlaag voldoende inpasbaar is in deze omgeving.

Het klopt dat de plannen geen informatie geven met betrekking tot de fundering (type fundering en/of exacte ligging) of over de uitvoering en afwerking van de kelder. Er wordt evenwel geoordeeld dat dergelijke technische plannen niet relevant zijn in het kader van een stedenbouwkundige toetsing (zie boven).

Het blijft evenwel de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

ONDUIDELIJKE PLANNEN

1/ Het valt onder de verantwoordelijkheid van de architect om de plannen correct op te maken. Als vergunningverlenende overheid gaan we uit van de correctheid van de plannen. Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt kan geen uitspraak gedaan worden over de exacte ligging van de perceelsgrens. Eventuele betwistingen over de ligging van de perceelsgrens dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden. Een omgevingsvergunning heeft evenwel een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). De vergunning kan geen afbreuk doen aan rechten van derden.

2/ Doorsnede B wordt schuin genomen doorheen het pand waardoor het minder duidelijk kan zijn hoe de snede zich verhoudt ten aanzien van de grondplannen. De snede lijkt het snijvlak zoals aangegeven op de grondplannen correct weer te geven. De bezwaarindiener verduidelijkt ook niet op welke punten de snede niet correct zou zijn weergegeven. De terrassen en balustrades zijn immers op basis van onze analyse wel correct weergegeven. In elk geval wordt geoordeeld dat de overige plannen (grondplannen, snede A, gevelaanzichten, ...) voldoende duidelijkheid verschaffen over het pand.

3/ Op basis van de aangereikt doorsnede B blijkt dat de teruggetrokken zones op het tweede en derde verdiep beschikken over een dakopstand (gemeten vanaf de draagvloer) van 20cm. Op het vierde verdiep bedraagt dit 40cm. Het klopt dat op de aangereikte snedes de isolatie noch het groendak staan ingetekend (voor wat betreft de zones die niet zijn aangelegd als terras).

Er wordt evenwel geoordeeld dat de voorziene dakopstand kan volstaan voor de aanleg van isolatie en een extensief groendak. Voor een extensief groendak bedraagt de dikte van de substraatlaag gemiddeld immers 8cm. De resterende dikte (12cm) kan worden voorzien van isolatie. Het valt evenwel onder de verantwoordelijkheid van de architect om de woning steeds te laten voldoen aan de hedendaagse EPB-regelgeving. Een bijkomende ophoging van de dakopstanden kan niet zomaar worden aanvaard en is in elk geval vergunningsplichtig.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Sloop:

Principieel is er geen bezwaar tegen de sloop van de bestaande woning. Ook het verwijderen van enkele niet-hoogstammige bomen, struiken en hagen kan worden aanvaard. Het betreft

immers minder waardevol groen. Voorliggende aanvraag voorziet bovendien in de aanleg van nieuw groen.

2/ Oprichten van een nieuwbouwwolume

De voorgestelde bouwvormologie komt voort uit een doorgedreven voortraject met de verschillende stadsdiensten, waaronder ook de Kwaliteitskamer. Er wordt geoordeeld dat het voorgestelde bouwwolume voldoende inpasbaar is binnen de omgeving.

Het nieuwbouwwolume beschikt over een betrekkelijke omvang, zeker ten aanzien van de bestaande toestand. In de directe omgeving bevinden zich evenwel eveneens hogere bouwwolumes en meergezinswoningen. Zo bevindt zich op het linkeraanpalende perceel een meergezinswoning (met een gelijkvloerse kantooruimte) bestaande uit een hoofdvolume van vier volwaardige bouwlagen. Op het rechteraanpalende perceel bevindt zich een meergezinswoning (met een gelijkvloerse handelszaak) bestaande uit een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen. Aan de overzijde van de Victor Braeckmanlaan bevinden zich op een afstand van minder dan 80m verschillende meergezinswoningen met hoofdvolumes tot vijf bouwlagen.

Het gebouw werd vormgegeven vanuit de voorschriften van het RUP. Zo voorziet het ontwerp een volume dat vanaf de achterzijde in bouwhoogte toeneemt (in getrapte vorm) van twee tot vijf bouwlagen. Dit komt voort uit de voorschriften van het RUP waarin meegegeven wordt dat er akkoord gegaan kan worden met een bouwwolume tot 15,00m hoog (gemeten t.o.v. het maaiveld) en gelegen onder een hoek van 45° graden t.o.v. de achterperceelsgrens. Het voorliggende ontwerp voldoet aan het voorschrift. Gezien het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, moet geoordeeld worden dat deze ook getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Het RUP werd immers bekrachtigd na het doorlopen van een formele procedure met openbaar onderzoek. Daarin werd de ruimtelijke inpasbaarheid van de voorschriften in de omgeving reeds gunstig beoordeeld.

PROGRAMMA

Principieel kan er akkoord gegaan worden met het oprichten van een woongebouw op het perceel. De aanvraag betreft het bouwen of verbouwen van woning(en) of appartement(en) op een perceel dat kleiner is dan 1.500 m², niet gelegen is in een binnengebied en waarvoor in het RUP geen woningtype werd opgelegd. In dat geval wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken:

- **Vraag 1:**

Het terrein is gelegen langs de Victor Braeckmanlaan (invalsweg): score 1

- **Vraag 2:**

Minder dan de helft van de panden is een eengezinswoning: score 0

- **Vraag 3:**

De aanpalende panden zijn beiden geen eengezinswoning: score 0

- **Vraag 4:**

Het parkeren kan ondergronds: score 0

- **Vraag 5:**

Het aantal mogelijke bouwlagen is meer dan 3 (RUP-voorschriften): score 0

- **Vraag 6:** De combinatie van het terrein/volume/tuin betekent een moeilijkere ontwerpopgave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen: score 1

Dit levert een totaalscore op van twee waardoor de oprichting van een klassieke meergezinswoning tot de mogelijkheden behoort. Er is immers geen voorkeur voor een bepaald woningtype op deze locatie.

Het is positief dat de meergezinswoning voorzien in een voldoende grote mix in woontiteiten (zowel op vlak van aantal slaapkamers als oppervlaktes). Het is positief dat meer dan 50% van de entiteiten voorzien worden als gezinsvriendelijke entiteiten (3-slaapkamers). Conform de richtlijnen uit het algemeen bouwreglement is er immers slechts 25% aan grote entiteiten (3 of meerdere slaapkamers) vereist. Het is tevens positief dat er een voldoende grote gemiddelde netto vloeroppervlakte van de entiteiten voorzien wordt.

GEVELVLAKKEN

De gevelvlakken worden voldoende kwalitatief afgewerkt.

INDELING

De toegang tot het perceel (oprit) bevindt zich centraal en niet aan de rechterzijde van het perceel. Dit vormt een aanvaardbare afwijking op de voorschriften van het RUP. Gezien de betreffende perceelsbreedte kan immers akkoord gegaan worden met een centrale oprit. Er wordt geoordeeld dat het meer centraal voorzien van de oprit slechts een geringe bijkomende impact heeft op linkeraanpalende. De verharde oprit behoudt immers nog steeds een betreffende afstand van 11,47m t.o.v. de linkerperceelsgrens. De inrit naar de autoparkeergarage ligt op een afstand van 15,00m t.o.v. de linkerperceelsgrens. Bovendien beschikt linkeraanpalende zelf over een inrit langsheen de perceelsgrens. De centrale inrichting leidt er bovendien toe dat er langsheen de linker-en rechterperceelsgrens een volledig onbebouwde en onverharde strook kan worden voorzien met een minimale breedte van 3,00m.

Langsheen de linkerzijgevel van het nieuwbouwvolume wordt een buitentrap ingericht dit toegang geeft tot de kelder. Dit vormt een afwijking op de voorschriften van het RUP. Het betreft een ondergrondse constructie betreft die niet zichtbaar zal zijn voor linkeraanpalende of vanuit het straatbeeld. Het betreft bovendien een noodtrap die enkel in geval van noodgevallen in gebruik genomen zal worden. De impact op aanpalenden en bijgevolg de omgeving is bijgevolg beperkt.

MOBILITEIT

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, 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. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

Type functie: wonen

Ligging: groene zone

Grootte: 11 wooneenheden

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 37 fietsparkeerplaatsen en 7 tot 11 autoparkeerplaatsen voor dit project.

Bezoekersparkeerplaatsen zijn in deze lage aantallen niet verplicht om te voorzien. Een beperkt

aantal autoparkeerplaatsen sluit beter aan bij dit project gezien de zeer goede bereikbaarheid per fiets en met het openbaar vervoer en de potentieel negatieve impact veel autoverplaatsingen naar de site kunnen teweegbrengen. De voorgestelde plannen voldoen want er zijn 38 fietsparkeerplaatsen en 8 autostaanplaatsen voorzien. Deze worden bovendien voldoende kwalitatief ingericht.

3/ Heraanleg van de buitenruimte:

De buitenruimte wordt voldoende kwalitatief en groen aangelegd. In tegenstelling tot eerdere aanvragen (o.a. OMV_2018158338 en OMV_2020151463) is er nu wel een realistische en voldoende inplanting van de nieuwe bomen.

4/ Aanpassingen aan het openbaar domein:

De voorgestelde aanpassingen aan het openbaar domein zijn aanvaardbaar. De aanleg van de oprit zal evenwel uitgevoerd worden door Stad Gent en aangerekend worden aan de aanvrager. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>). Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 11 luchtwater warmtepompen met binnen en buitenunit van elk max 5kW Nieuw	55 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.
Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025136288 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 (bestaande uit 11 appartementen) en een gemeenschappelijke fietsenberging na het slopen van de woning en de exploitatie van 11 warmtepompen aan Halil Taslidere en Steel & Stone bv (O.N.:1007588290) gelegen te Victor Braeckmanlaan 178, 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.

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

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 11 luchtwater warmtepompen met binnen en buitenunit van elk max 5kW Nieuw	55 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

- **De bijzondere voorwaarden** uit het advies van **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 29 december 2025 onder ref. 058772-007/PJ/2025, moeten integraal worden nageleefd.
- **De bijzondere voorwaarden** uit het advies van **AWV - District Gent Gewestwegen**, afgeleverd op 22 december 2025 onder ref. AV/411/2025/01986, moeten integraal worden nageleefd.

- **De bijzondere voorwaarden** uit het advies van **Fluvius**, afgeleverd op 15 december 2025 onder ref. 5000117564, moeten integraal worden nageleefd.
- **De bijzondere voorwaarden** uit het advies van **Proximus**, afgeleverd op 22 december 2025, moeten integraal worden nageleefd.
- **De bijzondere voorwaarden** uit het advies van **Omgevingsloket Wyre**, afgeleverd op 11 december 2025, moeten integraal worden nageleefd.

Toegankelijkheid:

Het pand moet blijvend voldoen aan de voorschriften uit de **gewestelijke verordening toegankelijkheid**.

Hemelwater/groendaken/verhardingen:

- De totale inhoud van de hemelwaterputten moet bijgevolg **minimaal 39.082 liter** bedragen. Het opvangen hemelwater moet minimaal gebruikt worden voor de doorspoeling van alle toiletten van alle entiteiten. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.
- De groendaken moeten worden voorzien van een **bufferend vermogen van 50l/m²**.
- Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Oprit:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle over breedtes t.o.v. de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen.

Riolering:

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

- De 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.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting.

- Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.
- Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Mijn privéwaterafvoer”).
- De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op **een gescheiden 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. 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

Openbaar domein:

- 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, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
- Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.
- Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).
- De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een afsluiting, haag etc.).

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een **tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Milieu:

Te allen tijde moet voldaan worden aan de **geluidsnormen** opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

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 aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd 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 vervaltijd 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_02198 - OMV_2025136288 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (bestaande uit 11 appartementen) en een gemeenschappelijke fietsenberging na het slopen van de woning en de exploitatie van 11 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Victor Braeckmanlaan, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025136288

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_800_G_N_01_GEVELLINKS.pdf	wmxyWP1vP3/MBI++B1zEug==
BA_800_G_N_02_GEVELVOOR.pdf	z9JtbVCSrruhk1LTS6pjcw==
BA_800_G_N_03_GEVELRECHTS.pdf	e0gRCInuH4k18dJwu5Z3jw==
BA_800_G_N_04_GEVELACHTER.pdf	oPb9JPKJfjVJhE8UK7x1OA==
BA_800_I_N_01_INPLANTING v2.pdf	A/VaqA918YKh+ExpGhdXfg==
BA_800_L_N_01_LEGENDE v2.pdf	WnvJyvEE7CMJ+ahfKkxqcQ==
BA_800_P_N_01_PLANKELDER v2.pdf	k+XozC/pDCTzGNal/Fa3Yw==
BA_800_P_N_02_PLANGELIJKVLOERS v2.pdf	ielWJb2+MSMAPqxulXty9g==
BA_800_P_N_03_PLANVERDIEPING1 v2.pdf	A9kEOScr8Cme4cPOVNgaJg==
BA_800_P_N_04_PLANVERDIEPING2 v2.pdf	vEb3gAlGZRX73y81qffdjw==
BA_800_P_N_05_PLANVERDIEPING3 v2.pdf	iqyDI2dkFTxJFUxdYNaMBw==
BA_800_P_N_06_PLANVERDIEPING4 v2.pdf	+W/JUF6YTctRgztqa9HPwg==
BA_800_P_N_07_PLANDAK v2.pdf	1ZcYFsWZpyP91ScNG+CFAQ==
BA_800_S_N_01_SNEDEA v2.pdf	laSCq6DDOVc2j5OS5fmc4Q==
BA_800_S_N_02_SNEDEB v2.pdf	IPuW9y1xRJvt6MPlh1j+qQ==
BA_800_T_N_01_TERREINPROFIEL v2.pdf	mhqT0AEHy7G18n9PODWJ6A==
BA_800SLOOP_I_B_01_INPLANTING v2.pdf	16fcIlX9eZiCBZglkA2GFA==
BA_800SLOOP_P_B_01_PLANKELDER.pdf	KFCcEqEOGUvmVs4U3q0ZwQ==
BA_800SLOOP_P_B_02_PLANGELIJKVLOERS.pdf	tl2dSyOt54kBWfHrZBKSQ==
BA_800SLOOP_P_B_03_PLANVERDIEPING1.pdf	AmJ6/4OhlccobT+pwYdJ7Q==
BA_800SLOOP_P_B_04_PLANZOLDER.pdf	6k6of6p5Pk39e07zzNWOGQ==
BA_800SLOOP_P_B_05_PLANDAK.pdf	o/0ebBjsQrVH25Ssac/vUg==
BA_800SLOOP_T_B_01_TERREINPROFIEL v2.pdf	rrdjfQbULpFxbLDwJeZO6w==