



---

**2026\_CBS\_02871 OMV\_2025148783 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een eengezinswoning, het oprichten van een handelspand met ondergrondse garage, een dokterspraktijk en het aanleggen van parkeerplaatsen - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 april 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
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?**

B-LOGIC NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1266, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025148783) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een eengezinswoning, het oprichten van een handelspand met ondergrondse garage, een dokterspraktijk en het aanleggen van parkeerplaatsen
- Adres: Kortrijksesteenweg 1264, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie C nrs. 2G en 3C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 februari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 maart 2026.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De percelen bevinden zich ten westen van de kern van Sint-Denijs-Westrem, aan de grens met Sint-Martens-Latem. De bebouwing aan de westrand van de kern groepeerd zich in een brede woonband die zich uitstrekt vanaf een reeks van kasteeldomeinen aan de rand van de historische kern tot de grens met Sint-Martens-Latem. De bebouwing langs de Kortrijksesteenweg bestaat uit een amorf samengesteld weefsel van kleinschalige huiskavels (al dan niet in koppelverband) en grotere percelen met detailhandel of ambachtelijke activiteiten.

De aanvraag heeft betrekking op 2 percelen. Het linkerperceel is bebouwd met een vrijstaand handelspand, vergund in 2015. Rondom het pand zijn parkeerplaatsen ingericht. Het rechterperceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning. Voorliggende aanvraag strekt tot het slopen van de eengezinswoning en het bouwen van een handelspand.

Het volume van het nieuwe handelspand is afgestemd op het bestaande handelspand op het linkerperceel, waartegen wordt gebouwd. De bouwdiepte van het gelijkvloerse, zijnde 20 m, wordt overgenomen. De breedte bedraagt 15,35 m, waardoor ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens (rechts) zo'n 4,41 m afstand wordt gehouden. Binnen deze zone wordt de inrit naar de ondergrondse parking voorzien, op 1 m afstand van de perceelsgrens.

De eerste verdieping is beperkt tot een bouwdiepte van 12,50 m, in overeenstemming met de linkerbuur. Het platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag wordt afgewerkt als groendak en heeft een dakrandhoogte op 4 m (gemeten ten opzichte van de nulpas). De tweede verdieping beperkt zich tot een breedte van 7,75 m en springt ca. 1,85 m terug. Het platte dak van de eerste bouwlaag wordt eveneens afgewerkt als groendak en heeft een dakrandhoogte van 7,20 m. De bovenste dakrandhoogte ligt op 10,25 m; ook dit dak is afgewerkt als groendak. De volledige gelijkvloerse bouwlaag is onderkelderd.

Naar programma toe wordt een combinatie van handelsruimte en dokterspraktijk voorzien. De gelijkvloerse bouwlaag wordt hoofdzakelijk voorzien voor de handelsruimte (189,20 m<sup>2</sup>). Een kleiner gedeelte van de dokterspraktijk, met 1 kabinet, wachtzaal en onthaal, situeert zich op het gelijkvloers. Op de eerste verdieping bevinden zich 4 kabinetten en een lounge/bureau die met een vide in contact staat met de handelsruimte. Op de tweede verdieping bevinden zich nog 2 kabinetten en een ruimte met kitchenette en berging. De kelder is ingericht met 6 autostaanplaatsen en (technische) berging.

In de voortuin wordt een toegangspad voorzien met een zone voor fietsen van bezoekers (6). De toegang naar de ondergrondse parkeergarage is voorzien door middel van 2 karrensporen (2 x 0,50 m). In de achtertuin wordt het bijgebouw ('bestaand tuinhuis' - ca. 41 m<sup>2</sup>) behouden. De tentconstructie wordt verwijderd en grotendeels vergroend. In de zone wordt een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien.

De omgevingsaanleg op het linker perceel wordt beperkt aangepast: ter hoogte van de linkerperceelsgrens wordt een overdekte fietsenstalling (10,40 m<sup>2</sup>) voorzien gekoppeld aan wat vergroening.

In de voortuin, nagenoeg op de rooilijn, worden 2 vlaggenmasten voorzien. Uit het terreinprofiel kan wel de hoogte en omvang afgeleid worden, maar de publiciteitsboodschap wordt niet aangegeven.

## 2. HISTORIEK

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

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 29/04/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (1964 SD 925).
- Op 20/02/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een magazijn en garage voor 5 privé-voertuigen (1989/1646).
- Op 30/10/2014 werd een weigering afgeleverd voor de afbraak van een bestaande woning en het oprichten van een handelspand, het plaatsen van lichtreclame en het plaatsen van 4 vlaggenmasten (2014/70126).
- Op 26/03/2015 werd een weigering afgeleverd voor de afbraak van een bestaande woning + het oprichten van een handelspand + het plaatsen van lichtreclame + het plaatsen van 4 vlaggenmasten (2014/70205).
- Op 23/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van een bestaande woning, het oprichten van een handelspand, het plaatsen van lichtreclame op de zijgevel en het plaatsen van een vlaggenmast (2015/05101).

### Omgevingsvergunningen

- Op 14/01/2021 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een eengezinswoning (OMV\_2020143555).

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal te raadplegen via het Omgevingsloket):

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 10 februari 2026 onder ref. AV/411/2026/00214:

#### *BESLUIT*

*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten (zie bijlage – Omgevingsloket).*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 februari 2026 onder ref. 076332-002/LA/2026:

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

**Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 3 februari 2026:

*De dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen bij dit dossier.*

*Dit neemt evenwel niet weg dat de vergunningverlenende overheid moet instaan voor de watertoets. Dit betekent dat de aanvraag minstens dient afgetoetst te worden aan de bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023.*

*In het kader van de watertoets dient ook steeds nagegaan te worden of de aanvraag al dan niet is gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied. De kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden zijn te raadplegen op [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be). Als uit deze kaarten blijkt dat de aanvraag geheel, gedeeltelijk of aanpalend ligt in/aan overstromingsgevoelig gebied, dan dient onderzocht te worden of maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen zich opdringen én of ruimte voor overstromingswater verloren gaat en gecompenseerd dient te worden. Het provinciaal beleidskader wateradviezen (pp. 14-19) kan hiervoor als leidraad gebruikt worden.*

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

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

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

##### **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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

**Artikel 2.9 Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied** stelt dat er per onroerend goed er slechts 1 oprit wordt toegestaan naar de openbare weg.

Met een onroerend goed bedoelen we in dit artikel een samenhangend functionerend geheel.

Het

kan gaan om één kadastraal perceel met één of meer gebouwen of om meerdere aaneensluitende

kadastrale percelen met één of een combinatie van gebouwen waarbij er tussen die gebouwen of

terreinen een samenhang is.

Toetsing: Uit de aangevraagde plannen is het moeilijk vast te pinnen of het hier één dan wel twee onroerende goederen betreft. Enerzijds functioneren beide gebouwen kennelijk volledig autonoom; anderzijds delen zij wel een rioleringsstelsel en werd een verbindende deur in de kelder voorzien.

Een bijkomende oprit kan slechts toegestaan worden indien uit alle elementen blijkt dat het twee volledig autonoom functioneren gebouwen betreffen. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het rioleringsstelsel volledig gescheiden moet aangelegd worden. Dit rioleringsstelsel dient te voldoen aan de als bijzondere voorwaarde beschreven rioleringsvoorwaarden en omvat een volledig gescheiden stelsel met elk een septische put, een huisaansluiting, hemelwaterput en bovengrondse infiltratievoorziening.

Bijkomend moet de deur in de kelder geschrapt worden.

#### ***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.

#### ***Gewestelijke verordening publiciteit***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023).

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Wel wordt opgemerkt dat de aanvraag onvolledig is voor wat betreft de publiciteit: het is uit de aanvraag niet af te leiden wat de publiciteitsboodschap van de vlaggenmasten is. Om die reden worden de **vlaggenmasten uitgesloten uit de vergunning**.

#### ***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 Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het perceel:

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

## **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.

### **Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater**

#### Rioleringsstelsel

Om een bijkomende oprit te kunnen toestaan, wordt o.a. **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het rioleringsstelsel volledig gescheiden moet aangelegd worden. Dit rioleringsstelsel dient te voldoen aan de als bijzondere voorwaarde beschreven rioleringsvoorwaarden en omvat een volledig gescheiden stelsel met elk een septische put, een huisaansluiting, hemelwaterput en bovengrondse infiltratievoorziening.

#### Verharding

Het grootste deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen. Het betreft voornamelijk parkeerplaatsen.

#### Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 30 m<sup>3</sup> voorzien.

Het betreft een verbouwing met werken aan de afwatering en uitbreiding. De hemelwaterput is gedimensioneerd op de dakoppervlakte – dakoppervlakte groendak (262 m<sup>2</sup>).

Het hemelwater wordt hergebruikt voor sanitair, onderhoud, wasmachine.

#### Groendak

Het bestaande gebouw is niet voorzien van een groendak, het nieuwe gedeelte wordt voorzien van een groendak (210 m<sup>2</sup>) m.u.v. de gedeeltes die worden voorbehouden voor het plaatsten van zonnepanelen.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50l/m<sup>2</sup>.

### Infiltratievoorziening

#### Nr. 1264

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De voorziening dient een inhoud te hebben van 14186,7 liter en een oppervlakte van 34,395 m<sup>2</sup>. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 1420 liter en een infiltratieoppervlak van 34,5 m<sup>2</sup>.

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

#### Nr. 1266A

Vermits het nieuwe gebouw wordt ingeplant op de locatie van de huidige infiltratievoorziening van nr. 1266A, moet de infiltratievoorziening verplaatst worden. Beide infiltratievoorzieningen moeten immers autonoom kunnen functioneren, vermits een volledig gescheiden rioleringsstelsel wordt vooropgesteld. Als **bijzondere voorwaarde** wordt daarom opgelegd dat de infiltratievoorziening voor nr.1266A moet verplaatst worden op eigen terrein, deze dient opnieuw een inhoud van 47,7 m<sup>2</sup> (volume van 38,16 m<sup>3</sup>) te hebben.

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

### Ondergrondse constructies

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

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

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

### **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 perceel is gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het overstromingsgevoelige gebied ligt niet in de bouwzone. Deze zone is zo ingedeeld dat het gebied met overstromingsrisico niet bebouwd wordt en uitsluitend wordt voorzien van onverhard groen.

Het is verboden om ruimte voor water in te nemen in het overstromingsgevoelig gebied (ophogingen, plaatsen van constructies).

Het terrein loopt af in de richting van het overstromingsgevoelige gebied, de achtertuin. Het nulpunt van het afgewerkte vloerniveau van het gelijkvloers ligt ongeveer 70 cm boven het maaiveld achteraan het gebouw.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

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

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

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

#### **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst ([groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70000 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.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag, mits bovenvermelde opmerking, de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24/10/2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

## **8. BEKENDMAKING**

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### ***VOLUME***

Het ontworpen volume, naar de straat toe bestaande uit een gedeelte van twee en drie bouwlagen, is ruimtelijk inpasbaar. Gelet op de ligging langs de Kortrijksesteenweg zou een hoger gabarit eveneens inpasbaar zijn. De bouwdieptes en -hoogtes zijn verder correct afgestemd op de linkerbuur, waartegen aan wordt gebouwd. De ruimtelijke voor de aanpalenden is bijgevolg beperkt.

#### ***PROGRAMMA***

Het is positief dat het nieuwbouwvolume een verweving van functies voorziet: handel en dienstverlening. Verweving op perceelsniveau is stedenbouwkundig wenselijk, zeker rekening houdend met de dynamiek van de directe omgeving.

Een woonfunctie wordt niet opnieuw voorzien, hoewel dat op deze locatie wel gepast zou zijn en functie met een relatief lage parkeerdruk betreft. Uit de aanvraag blijkt niet of de te slopen woning dient beschouwd te worden als een zgn. 'te beschermen eengezinswoning', maar het slopen ervan zonder compensatie is principieel mogelijk vermits het nieuwe project geen woonfunctie omvat.

Volgens de visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het pand zich in buurtwinkelgebied.

In functie van de leefbaarheid van onze stad vermijden we winkelarme buurten, we streven naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent en naar zaken die een meerwaarde betekenen voor de buurtbewoners. Buurtwinkelgebied is de zone waar wonen dominant is en enkel buurtwinkels zijn toegelaten. Dat zijn kleinhandelsbedrijven met een beperkte omvang, ze zijn maximaal 600 m<sup>2</sup> groot (nww), met uitzondering voor de categorie voeding. In buurtwinkelgebied geldt het principe van de commerciële levendige plint niet. De huidige aanvraag past zich in binnen de Visienota Detailhandel en Horeca 2023.

#### 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:

1. Type functie: commerciële dienstverlening (dokterspraktijk) + detailhandel
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: in de voorbespreking werd het aantal fiets- en autoparkeerplaatsen berekend op basis van de opgegeven oppervlaktes:
  - Handelszaak 1: nwo 193 m<sup>2</sup>
  - Handelszaak 2: nwo 142 m<sup>2</sup>
  - Dokterspraktijk: 6 kabinetten (ca. 96 m<sup>2</sup> nwo in totaal)

	Fiets werknemer	Fiets bezoeker	Auto werknemer	Auto bezoeker
Detailhandel (335m <sup>2</sup> nwo)	10	85% (8,5)	10 - 15	85% (8,5 – 12,8)
Commerciële dienstverlening (96m <sup>2</sup> nwo)	1,9	20% (0,4)	2,4-3,8	20% (0,5 – 0,7)
Totaal	11,9 => 12	8,9 => 9	12,4-18,8 => tussen 12 en 19	9 – 13,5 => tussen 9 en 14

De berekening van het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen gaat over zowel de nieuwe functies als het bestaande handelspand. **Belangrijk om op te merken is dat de drempelwaarde van 500 m<sup>2</sup> nwo niet overschrijden wordt, en men bijgevolg niet moeten voldoen aan de parkeerrichtlijnen. Het is heel positief dat in dit dossier men daarin wel het nodige gedaan hebben.**

Rekening houdend met bovenstaande,

- Vragen de parkeerrichtlijnen 12 fietsparkeerplaatsen, waarvan 9 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast vraagt het project volgens de parkeerrichtlijnen tussen de 12 en 19 autoparkeerplaatsen, waarvan er tussen de 9 en 14 autoparkeerplaatsen voorbehouden worden voor bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.
- Voor deze functies kan dubbel gebruik van de autoparkeerplaatsen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages (sociaal-medisch en detailhandel) dubbelgebruik auto- en fietsparkeerplaatsen uit de parkeerrichtlijnen. Uitgaand van een piekmoment op zaterdagmiddag (100% van de autoparkeerplaatsen bij detailhandel

en 10% van de autoparkeerplaatsen bij commerciële dienstverlening), kunnen we besluiten dat er 11 autoparkeerplaatsen minimaal moet voorzien worden (**1 autoparkeerplaats minder voor bezoekers**). Maximaal blijven het er 19.

- **De voorgestelde plannen voldoen, want er wordt voorzien in:**
  - 13 autoparkeerplaatsen, waarvan 8 voor bezoekers en 5 voor werknemers;
  - 13 fietsparkeerplaatsen, waarvan 10 voor bezoekers en 3 voor werknemers.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

#### ***Uitvoering fietsparkeerplaatsen***

De inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Er worden in totaal 13 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan er 10 voorbehouden zijn voor bezoekers en 3 voor werknemers.

De fietsenstallingen voor werknemers bevinden zich op het maaiveldniveau. Ze zijn overdekt en afgesloten. De as-op-as-afstand bedraagt 50 cm en de fietsen worden voorzien in een hoog-laag-systeem. De lengte om de fiets te stallen bedraagt minstens 2 m. Het gangpad achter de fietsen voldoet, en is minstens 2 m breed. Er staat tekstueel vermeld op de plannen dat de hoogte van de fietsenstalling 2,50 m is, wat voldoet. Als **bijzondere voorwaarde** wordt wel nog opgelegd dat de deuropening minimaal 1,10 m moet zijn (in plaats van 1 m). Verder wordt er de aandacht op gevestigd dat de fietsenberging goed verlicht moet zijn en er oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden. Dit is niet af te leiden uit de plannen.

De fietsenstallingen voor bezoekers worden op het maaiveldniveau voorzien, en verspreid over 2 locaties op de site. Deze zijn niet individueel afgesloten, maar wel overdekt. Er is wel een schuifpoort, dus het is belangrijk dat de schuifpoort open staat tijdens de openingsuren, zodat de fietsparkeerplaatsen toegankelijk zijn voor bezoekers. De as-op-as-afstand bedraagt 50 cm en de fietsen worden voorzien in een hoog-laag-systeem. De lengte om de fiets te stallen bedraagt minstens 2 m. Het gangpad achter de fietsenparkeerplaatsen in de voortuin voldoet: dit dient minstens 2 m breed te zijn. Door de fietsenstalling meer naar rechts op te schuiven kan het pad plaatselijk verbreed worden tot 2 m. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

#### ***Uitvoering autoparkeerplaatsen***

Er zijn 13 autoparkeerplaatsen, waarvan 8 voor bezoekers en 5 voor werknemers. De 5 autoparkeerplaatsen voor werknemers bevinden zich op het maaiveldniveau, achteraan op het terrein. Deze zijn 2,5 m x 5 m. De 8 autoparkeerplaatsen voor bezoekers liggen verspreid. Er bevinden zich 2 op het maaiveldniveau aan de voorzijde van het perceel. Er is 1 gewone parkeerplaats met afmetingen 2,5 m x 5 m en 1 aangepaste parkeerplaatsen met afmetingen 3,5 m x 5 m.

Er bevinden zich 5 autoparkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage. Deze is bereikbaar via een helling met een hellingspercentage van 11.35%, wat aanvaardbaar is. De parkeerplaatsen hebben een lengte van 5,50 m en een breedte van minstens 2,60 m. Het zijn open staanplaatsen en ze zijn niet individueel afgebakend.

De ondergrondse parkeergarage beschikt over een sectionaalpoort. Het is belangrijk dat er gewerkt wordt met een systeem om bezoekers vlot toegang te geven tot deze plaatsen, o.a. dat de poort open is tijdens de openingsuren van de handelszaken en commerciële ruimte.

### ***Mobiliteitseffecten***

Uit de aangevraagde plannen is het moeilijk vast te pinnen of het hier één dan wel twee onroerende goederen betreft. Enerzijds functioneren beide gebouwen kennelijk volledig autonoom; anderzijds delen zij wel een rioleringsstelsel en werd een verbindende deur in de kelder voorzien.

Een bijkomende oprit kan slechts toegestaan worden indien uit alle elementen blijkt dat het twee volledig autonoom functioneren gebouwen betreffen. Om daar duidelijkheid in te scheppen wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het rioleringsstelsel volledig gescheiden moet aangelegd worden. Dit rioleringsstelsel dient te voldoen aan de als bijzondere voorwaarde beschreven rioleringsvoorwaarden en omvat een volledig gescheiden stelsel met elk een septische put, een huisaansluiting, hemelwaterput en bovengrondse infiltratievoorziening. Bijkomend moet de deur in de kelder geschrapt worden.

De breedte van de oprit dient, in overeenstemming met het advies AWV, beperkt te worden tot 4,50 m.

### ***OMGEVINGSAANLEG***

Vermits het nieuwe gebouw wordt ingeplant op de locatie van de huidige infiltratievoorziening van nr. 1266A, moet de infiltratievoorziening verplaatst worden. Beide infiltratievoorzieningen moeten autonoom kunnen functioneren, vermits een volledig gescheiden rioleringsstelsel wordt vooropgesteld. Als **bijzondere voorwaarde** wordt daarom opgelegd dat de infiltratievoorziening voor nr. 1266A moet verplaatst worden op eigen terrein, deze dient opnieuw een inhoud van 47,7 m<sup>2</sup> (volume van 38,16 m<sup>3</sup>) te hebben. Een logische inplanting voor deze infiltratievoorziening situeert zich aan de achterzijde, rechts van de 5 parkeerplaatsen. Daar is op heden een onbestemde verharde zone voorzien. Het verplaatsen van de infiltratievoorziening vormt een goede aanleiding om deze zone bijkomend te ontharden en groen in te richten.

Verder is het toestaan van een apart pad van het openbaar domein naar de voordeur niet gebruikelijk. Echter, kan in deze rekening worden de ligging langsheen een steenweg en daardoor in de toekomst een betere voetgangersinfrastructuur. Het voorzien van het toegangspad als aftakking van de oprit zou ook méér verharding vereisen dan nu voorzien. Al deze elementen in overweging genomen kan akkoord gegaan worden met het ontworpen pad.

### ***PUBLICITEIT***

De aanvraag is onvolledig voor wat betreft de publiciteit: het is uit de aanvraag niet af te leiden wat de publiciteitsboodschap van de vlaggenmasten is. Om die reden worden de vlaggenmasten **uitgesloten uit de vergunning**. Deze dienen onderdeel uit te maken van een nieuwe

Omgevingsvergunning. In de kantlijn wordt meegegeven dat 1 vlaggenmast, bovenop de reeds vergunde vlaggenmast, als maximaal wordt beoordeeld.

## **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\_2025148783\_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 slopen van een eengezinswoning, het oprichten van een handelspand met ondergrondse garage, een dokterspraktijk en het aanleggen van parkeerplaatsen aan B-LOGIC nv (O.N.:0882963086) gelegen te Kortrijksesteenweg 1264, 9051 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

### **Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 februari 2026 met kenmerk 076332-002/LA/2026).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 10 februari 2026, met kenmerk AV/411/2026/00214) moeten strikt nageleefd worden.

### **Groendak**

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50l/m<sup>2</sup>.

### **Voorwaarden Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater**

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

### **Ondergrondse constructie**

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

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

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

Het is verboden om ruimte voor water in te nemen in het overstromingsgevoelig gebied (ophogingen, plaatsen van constructies).

### **Kelder**

De deur in de kelder die een verbinding maakt met het gebouw links (nr. 1266A) moet geschrapt worden.

### **Infiltratievoorziening nr. 1266A**

De infiltratievoorziening voor nr. 1266A moet opnieuw voorzien worden op eigen terrein; deze dient opnieuw een inhoud van 47,7 m<sup>2</sup> (volume van 38,16 m<sup>3</sup>) te hebben.

### **Vlaggenmasten**

De vlaggenmasten worden uitgesloten uit de vergunning.

### **Fietsparkeerplaatsen en fietsenstalling**

De deuropening naar de fietsenstalling voor werknemers moet verbreed worden tot de voorgeschreven breedte van de parkeerrichtlijnen. De deuropening dient minimaal 1,10 m te zijn.

De fietsenberging moet goed verlicht worden.

Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

De schuifpoort waar achter zich de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zich bevinden, moet open staan tijdens de openingsuren van de handelszaken en commerciële ruimte, zodat de fietsparkeerplaatsen toegankelijk zijn voor de bezoekers.

Het gangpad achter de fietsen dient minstens 2 m breed te zijn. De fietsenstalling dient meer naar rechts opgeschoven te worden zodat het gangpad plaatselijk wel 2 m breed is.

### **Ondergrondse parkeergarage**

Gezien de ondergrondse parkeergarage beschikt over een sectionaalpoort, dient er gewerkt te worden met een systeem om bezoekers vlot toegang te geven tot deze plaatsen, o.a. dat de poort open is tijdens de openingsuren van de handelszaken en commerciële ruimte.

### **Riolering**

**Er dient per gebouw aan onderstaande rioleringsvoorwaarden voldaan te worden, beide gebouwen zijn te voorzien van een volledig gescheiden stelsel, een septische put en een huisaansluiting:**

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

#### *Wettelijke bepaling rioolaansluiting*

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

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://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.

#### *Opzoeken riolering bij sloop*

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en)

op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

#### *Privéwaterafvoer*

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

[https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

#### **Openbaar domein**

##### *Oprit*

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 4,50 m op het openbaar domein worden toegestaan.

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

#### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

### Sloop

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst ([groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)).

### Overstromingsgevoelig bouwen

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen  
<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

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

### 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](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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

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

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Artikel 100.**

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

**Artikel 101.**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2026\_CBS\_02871 - OMV\_2025148783 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een eengezinswoning, het oprichten van een handelspand met ondergrondse garage, een dokterspraktijk en het aanleggen van parkeerplaatsen - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025148783**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_Kortrijksesteenweg_S_N_2_SNEDE BB'.pdf	2sb6nQvwE+A/tQLRTifpew==
BA_Kortrijksesteenweg_T_B_1_TP.pdf	f6EjMujgxocDiRyszT0ogw==
BA_Kortrijksesteenweg_T_N_1_TP.pdf	0GSDtqVP2t/W6dJyR4QnGQ==
BA_Kortrijksesteenweg_I_N_1_inplanting.pdf	JMaYT8YGG3Xyn7OVFe4D0Q==
BA_Kortrijksesteenweg_I_B_1_inplanting.pdf	Ve/75rsGmKKuBdxPT3S2/w==
BA_Kortrijksesteenweg_S_N_1_SNEDE AA'.pdf	/36eoZkN4UTQqHy4N99x5w==
BA_Kortrijksesteenweg_L_N_1_Legende.pdf	SRBleBtmG49qaPhtrK7gQ==
BA_Kortrijksesteenweg_P_N_1_riol.pdf	FkNMZR0HzSD9B/Bqm7xIng==
BA_Kortrijksesteenweg_P_N_3_+1.pdf	I0LYsu4pco0p9+FRVv5EOg==
BA_Kortrijksesteenweg_P_N_2_gelijkvloers.pdf	UeVkrM9PPN7HnAHJQD64ng==
BA_Kortrijksesteenweg_P_N_4_+2.pdf	cqLmMnXHVB9NQuFqV+DssA==
BA_Kortrijksesteenweg_G_N_1_Voorgevel.pdf	5fQW37pBuUMJPeMgmkgfiA==
BA_Kortrijksesteenweg_G_N_2_Achtergevel.pdf	+QrdO7ZITYqL3OUji/PKDg==
BA_Kortrijksesteenweg_G_N_3_zijgevel.pdf	onTbEAzj6SOri1K2+I4uZw==