



---

**2026\_CBS\_03079 OMV\_2025135669 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning, 2 eengezinswoningen, het exploiteren van 9 warmtepompen en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - André De Bruynestraat en Brugsesteenweg, 9030 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 april 2026

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

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
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?**

HAUSLINE BV met als contactadres Kortrijksesteenweg 600, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025135669) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 november 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning, 2 eengezinswoningen, het exploiteren van 9 warmtepompen en het rooien van bomen
- Adres: hoek André De Bruynestraat en Brugsesteenweg , 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nrs. 758S5, 758R5 en 758P5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 maart 2026.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

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

De aanvraag situeert zich op de zuidelijk hoek van de Brugsesteenweg en de André De Bruynestraat in Mariakerke. Concreet gaat het over de percelen 758F5-758K4-758E5. Voor deze percelen werd recent een verkavelingsvergunning afgeleverd, zie historiek. Er werden 2 loten voor eengezinswoningen gecreëerd en 1 lot voor een meergezinswoning. Voorliggende aanvraag geeft uitvoering aan deze verkavelingsvergunning en houdt de bebouwing in van deze 3 loten.

De Brugsesteenweg is een drukke invalsweg met doorgaand verkeer, de André De Bruynestraat is een zijstraat met plaatselijk verkeer. De bebouwing langs de Brugsesteenweg is een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen al dan niet gekoppeld met handelszaken op het gelijkvloers. De bebouwing in de André De Bruynestraat bestaat uit eengezinswoningen. De bouwhoogte langs de Brugsesteenweg varieert van 2, 3 tot 4 bouwlagen al dan niet voorzien van hellend dak. De bouwhoogte langs de André De Bruynestraat is voornamelijk 2 bouwlagen met een hellend dak.

#### **Opvatting van het project:**

Langs de André De Bruynestraat wordt twee eengezinswoningen gebouwd, aan te bouwen tegen de woning nr. 14. De bouwdiepte van deze woningen bedraagt 11 m op het gelijkvloers en op de verdieping. De woningen worden afgewerkt met een hellend dak (kroonlijsthoogte: 6,25 m en nokhoogte: 11,22 m). Elke woning heeft een terras van 7,5 m<sup>2</sup>. De gevels van de woningen worden afgewerkt met lichtbruin gevelmetselwerk.

Op de hoek wordt een meergezinswoning gebouwd. Deze meergezinswoning bouwt aan op de te bouwen woning op lot 2 en op de bestaande woning aan de Brugsesteenweg. De bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen tot 4 bouwlagen op de hoek. Het gelijkvloers is volledig bebouwd. Langs de André De Bruynestraat wordt er 11 m diep gebouwd op de verdiepingen, aan de Brugsesteenweg wordt er 12 m diep gebouwd op de verdiepingen. De meergezinswoning wordt afgewerkt met een plat dak (kroonlijsthoogtes: 9,44 m en 12,58 m). Terrassen worden hoofdzakelijk inpandig voorzien.

Op het gelijkvloers wordt er op de hoek een handelspand ingericht met een oppervlakte van 66,27 m<sup>2</sup>. Aan de kant van de André de Bruynestraat zit er een inpandige garage met ruimte voor 4 autoparkeerplaatsen. Aan de kant van de Brugsesteenweg komt er een inpandige fietsenparking. Op de verdieping bevinden er zich 2 appartementen met twee slaapkamers (81,92 m<sup>2</sup> en 66,49 m<sup>2</sup>) en 1 appartement met 1 slaapkamer (58,45 m<sup>2</sup>). Op de tweede

verdieping zitten er twee appartementen met elk drie slaapkamers (104,12 m<sup>2</sup> en 93,78 m<sup>2</sup>). Op de derde verdieping bevindt zich nog een appartement met drie slaapkamers (124,75 m<sup>2</sup>). De gevels van de meergezinswoning worden afgewerkt met beige-wit gekleurd metselwerk.

### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

| <b>Rubriek</b> | <b>Omschrijving</b>  | <b>Hoeveelheid</b> |
|----------------|--|--------------------|
| 16.3.2°a)      | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Buitenunits warmtepomp lucht/water: toestellen type aroTHERM pure VWL 45/7.2 AS 230V S3<br>totaal geïnstalleerd elektrisch vermogen (in kW): 2,3 kW/st x 9 stuks = 20,7 kW<br>nominale koelmiddelinhoud: 1 kg/st x 9 stuks = 9 kg.<br>aard van het koelmiddel van elk toestel: R32<br>gezamenlijke CO <sub>2</sub> -equivalent: 0,68ton/st x 9 stuks = 6,12 ton   klasse 3   <b>Nieuw</b> | 20,7 kW            |

## **2. HISTORIEK**

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

### Omgevingsvergunningen

- Op 28/05/2025 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 4 kavels bestemd voor 3 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning en het rooien van een boom (2025 MA 206/00).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

## **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 januari 2026 onder ref. 075274-002/PV/2026:

*Besluit:*

*GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage – Omgevingsloket).*

- **Gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 28 januari 2026 onder ref. AD-26-036:

### Drinkwater

*Deze adviesaanvraag betreft:*

- *Nieuwbouw van 6 appartementen met 1 handelspand*
- *Nieuwbouw van 2 eengezinswoningen*
- *Rooien van bomen*

*De twee te bouwen eengezinswoningen kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de André De Bruynestraat.*

*De meergezinswoning en handelspannd kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Brugsesteenweg.*

*Hiervoor is geen uitbreiding nodig.*

*We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website [www.farys.be](http://www.farys.be), bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepede watermeteropstellingen terugvinden.*

*Wij hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van een meergezinswoning, 2 eengezinswoningen, het exploiteren van 9 warmtepompen en het rooien van bomen.*

*Ons advies is gunstig.*

#### Toevoer

*Ons advies is gunstig.*

#### Riolering

*Farys – Netinfra Z behandelt enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:*

- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>);*
- *bouwdossiers vanaf 2 wooneenheden met nieuwe wegenis en vanaf 10 wooneenheden bij bestaande wegenis en gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied;*
- *verkavelingsdossiers met meer dan één bijkomende wooneenheid gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied.*

*Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad/gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt, advies verleend worden.*

**- Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 januari 2026 onder ref. 5000119183:

*Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.*

*Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:*

*- Oprichting van een distributiecabine*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

*De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.*

*Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld. Financiële voorwaarden voor de benodigde investeringswerken werden reeds voldaan via offerte 5000094376.*

*Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen*

*Voor elektriciteit:*

*Het appartementsgebouw is niet aansluitbaar op het bestaande distributienet, deze is namelijk niet aanwezig. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*

*Tellerlokaal:*

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*

*<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>*

*Patrimonium en overdracht*

*De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdiensbaarheden'.*

*Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis*

*Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

**- Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 16 januari 2026:**

*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](mailto:werven.a12@proximus.com)*

- *Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via [www.proximus.be/afbraak](http://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 7 januari 2026:**

*Netuitbreiding nodig*

*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](mailto:cbs@wyre.be)*

*Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

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

#### **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 Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.*

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (2025 MA 206/00). De aanvraag is in overeenstemming met deze verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

##### **Gewestelijke verordening toegankelijkheid**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West en 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 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 braakliggend.

#### **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.

#### Eengezinswoningen

De daken van de nieuwbouwwoning hebben een oppervlakte van 73 m<sup>2</sup> en 76 m<sup>2</sup>, bij elke woning moet een hemelwaterput met een inhoud van 5000 liter geplaatst worden. Beide woningen worden voorzien van een hemelwaterput met een inhoud van 7500 liter.

De hemelwaterputten moeten uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Het perceel met eengezinswoning 1 heeft een oppervlakte van 132 m<sup>2</sup>, het andere perceel met eengezinswoning 2 heeft een oppervlakte van 113 m<sup>2</sup>. Enkel het perceel met eengezinswoning 1 moet voorzien worden van een infiltratievoorziening.

De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte 3,44 m<sup>2</sup> (0,08 x (73 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup>)) en een infiltratievolume van (33 l/m<sup>2</sup> x (73 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup>)). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

#### Meergezinswoning

Het dak van de nieuwbouw meergezinswoning heeft een oppervlakte van 309 m<sup>2</sup>. Er wordt een hemelwaterput geplaatst met een inhoud van 30000 liter.

Deze hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten van elk appartement en voor de handelszaak op het gelijkvloers.

Daarnaast wordt 117,63 m<sup>2</sup> van de dakoppervlakte aangelegd als groendak met een buffercapaciteit van minstens 50 l/m<sup>2</sup>.

Berekening infiltratievoorziening:

- Totale dakoppervlakte 309 m<sup>2</sup>
- Groendak met buffercapaciteit > 50 l/m<sup>2</sup>: 117,6 m<sup>2</sup> / 2 = 58,8 m<sup>2</sup>
- In mindering te brengen dakoppervlakte door hergebruik:  
6 app. + 1 handelsentiteit = 7. 7 x 30 m<sup>2</sup> = 210 m<sup>2</sup>
- In rekening te brengen dakoppervlakte voor de infiltratievoorziening:  
309 m<sup>2</sup> - 210 m<sup>2</sup> - 58,8 m<sup>2</sup> = 40,2 m<sup>2</sup>.

In principe zou nog een infiltratievoorziening moeten worden geplaatst met een infiltratieoppervlakte van 3,2 m<sup>2</sup> (40,2 m<sup>2</sup> x 0,08) en een infiltratievolume van 1326,6 liter (40,2 m<sup>2</sup> x 33 l/m<sup>2</sup>). Gezien de beperkte grootte hiervan en gezien de inspanningen die worden geleverd voor hergebruik van hemelwater en de aanleg van groendaken, kan geoordeeld worden dat de nog te plaatsen infiltratievoorziening verwaarloosbaar klein is ten opzichte van de grootte van het project en niet gerealiseerd moet worden.

### Bemaling

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

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

### **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**

In het kader van de bouw wordt de kapping gevraagd van sierkers (diameter 40 cm) , lijsterbes (diameter 12 cm ) en hulst (diameter 14 cm) Als compensatie worden 3 nieuwe bomen (inheems) voorzien achteraan in de tuinen van de 2 woningen op 2m van de perceelsgrenzen.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 januari 2026 tot en met 12 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

Voorliggende aanvraag geeft uitvoering aan een recent vergunde verkaveling, zie historiek. Deze verkaveling voorzag de opdeling van een hoekperceel in 3 loten voor eengezinswoningen en 1 lot voor een meergezinswoning. Dit voorstel is zowel qua programma als naar volume conform de stedenbouwkundige voorschriften van deze verkaveling.

Langs de André De Bruynestraat worden twee eengezinswoningen worden voorzien, wat aansluit op de bestaande bebouwing in deze straat. Op de hoek wordt een meergezinswoning gebouwd, met op het gelijkvloers een handelszaak. Gezien de ligging van het project in een kern van Mariakerke, was het inrichten van een nevenfunctie op het gelijkvloers opgelegd als voorwaarde.

Zoals in de verkaveling reeds werd beoordeeld is het volume passend in deze omgeving en voldoet het tevens aan de gangbare normen in een woongebied. Een bouwhoogte van 4 volwaardige bouwlagen op de hoek met een afbouw naar 3 bouwlagen in de André De Bruynestraat en een afbouw naar 3 bouwlagen naar het bestaande pand langs de Brugsesteenweg toe, is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Een dergelijk gabarit past nog binnen de basisschaal zoals is opgenomen in de structuurvisie Ruimte voor Gent. De ligging op de hoek van de Brugsesteenweg en de André De Bruynestraat in een op te laden stedelijk knooppunt motiveert mee de geplande bouwhoogte. Ondanks het bouwvolume van 4 bouwlagen wordt voldoende rekening gehouden met het gabarit van de aanpalende panden aan de hand van een afbouw. De twee eengezinswoningen sluiten qua gabarit dan weer aan op de bestaande eengezinswoningen waar tegenaan gebouwd wordt.

De geplande bouwdieptes houden voldoende rekening gehouden met de specifieke vorm van het perceel en met de aanpalende burens. Bij de eengezinswoningen langs de André De Bruynestraat worden twee stadstuinen worden voorzien. Op hoekpercelen is het niet eenvoudig om onbebouwde ruimte te vrijwaren. Zo kan het lot met de meergezinswoning volledig worden bebouwd. Dit kan hier toegestaan worden, aangezien de voorgestelde bouwdieptes niet heel diep zijn en er anders toch enkel weinig bruikbare restruimtes zouden ontstaan.

Op het perceel met de meergezinswoning is geen ruimte meer voor een bovengrondse infiltratievoorziening. Er wordt evenwel maximaal ingezet op hergebruik van hemelwater en een groot deel van de daken worden aangelegd als groendak (met een buffercapaciteit van meer dan 50 l/m<sup>2</sup>), waardoor kan geoordeeld worden dat de nog te plaatsen infiltratievoorziening verwaarloosbaar klein is ten opzichte van de grootte van het project en niet gerealiseerd moet worden.

De terrassen worden hoofdzakelijk aan de voorzijde van het gebouw aangebracht, zodat de inblik op de omliggende panden in het verdichte bouwblok wordt beperkt. De terrassen die aan de achtergevel worden voorzien houden voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en zijn in overeenstemming met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. De terrassen op de platte daken worden beperkt in oppervlakte en houden tevens voldoende afstand van de perceelsgrenzen, waardoor inblik wordt vermeden.

Er wordt gekozen voor een hedendaagse architectuur die in deze omgeving kan worden ingepast. Het materiaalgebruik is duurzaam en er wordt gekozen voor een aanvaardbare vormgeving.

Het ontwerp voorziet op de hoek en aan de zijde van de André De Bruynestraat in een overkraging van het openbaar domein van 60 cm en dit op een hoogte van meer dan 3 m boven het trottoirniveau. Dit is aanvaardbaar. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade. Er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

### **Woonkwaliteit**

De geplande appartementen zijn voldoende ruim en worden van genoeg rechtstreeks daglicht voorzien. Er worden 3 appartementen met 3 slaapkamers voorzien, 2 appartementen met 2 slaapkamers en 1 appartement met 1 slaapkamer. Deze invulling voldoet aan de gewenste mix die de stad vooropstelt. Alle appartementen worden van een voldoende ruim terras voorzien en beschikken over voldoende woonkwaliteit.

### **Mobiliteit**

Voor wat betreft het fietsparkeren voldoet de aanvraag aan alle richtlijnen:

- De bouwheer voorziet in totaal 20 fietsstelplaatsen. Dit aantal is volgens de stedelijke richtlijnen voldoende om de parkeerbehoefte van de bewoners op te vangen. Voor bezoekers moeten geen fietsparkeerplaatsen worden voorzien. Voor de handelszaak worden geen fietsparkeerplaatsen voorzien. Dit is aanvaardbaar gezien de beperkte van de grootte van de handelszaak. De fietsenstalling biedt ook ruimte om overdag in dubbel gebruik te voorzien.
- 2 plaatsen worden voorbehouden voor buitenmaatse fietsen. Dit aantal voldoet aan de vooropgestelde richtlijnen.
- De oppervlakte van de fietsenstalling is voldoende groot.
- De ingetekende as-op-as-afstand is voldoende.
- Alle fietsstelplaatsen worden op maaiveldniveau voorzien, inclusief de plaatsen voor buitenmaatse fietsen. Deze fietsparking bevindt zich aan straatzijde en is dus vlot bereikbaar.
- De gangpaden van de fietsenberging voldoen tot slot over het algemeen aan de richtlijnen en heeft een minimale breedte van 2 m.

Voor wat betreft het autoparkeren voldoet de aanvraag met 4 autostaanplaatsen aan de vooropgestelde de stedelijke richtlijnen.

Strikt genomen ontbreekt volgens deze richtlijnen 1 autostaanplaats, maar deze afwijking is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

- Voor 6 wooneenheden moeten er minimaal 5 autoparkeerplaatsen worden voorzien ( $0,8 \times 6 =$  [afgerond 5]). Als je rekening houdt met de uitstekende ligging van het perceel (vooral te voet en met de fiets uitstekend bereikbaar, maar ook relatief goed met het openbaar vervoer) kan er een parkeerplaats minder worden voorzien.
- Voor de handelsruimte moet er 1 parkeerplaats voor personeel worden voorzien maar hier is het mogelijk om minstens één parkeerplaats van de 4 voor de bewoners dubbel te gebruiken (overdag door het personeelslid, 's avonds door de bewoners). Dus voor het personeel moet er geen bijkomende parkeerplaats worden voorzien.
- Het in- en uitrijden naar de parking verloopt via de André De Bruynestraat. De voorgestelde parkeeroplossing met de draaischijf is een meerwaarde om veilig in en uit te kunnen rijden met de auto in het gebouw.

Hiermee worden voldoende maatregelen genomen om het autoparkeren op eigen terrein te voorzien.

### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

Er moet steeds voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem 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>).

### **CONCLUSIE**

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **voorwaardelijk gunstig**.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

| <b>Rubriek</b> | <b>Omschrijving</b>  | <b>Hoeveelheid</b> |
|----------------|--|--------------------|
| 16.3.2°a)      | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Buitenunits warmtepomp lucht/water: toestellen type aroTHERM pure VWL 45/7.2 AS 230V S3<br>totaal geïnstalleerd elektrisch vermogen (in kW): 2,3 kW/st x 9 stuks = 20,7 kW<br>nominaal koelmiddelinhoud: 1 kg/st x 9 stuks = 9 kg.<br>aard van het koelmiddel van elk toestel: R32<br>gezamenlijke CO2-equivalent: 0,68ton/st x 9 stuks = 6,12 ton   <b>Nieuw</b> | 20,7 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):**

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning, 2 eengezinswoningen, het exploiteren van 9 warmtepompen en het rooien van bomen aan HAUSLINE bv (O.N.:0687986950) gelegen op de hoek André De Bruynestraat en Brugsesteenweg, 9030 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 20251124-0009 beslist het college als volgt:

#### **Vergunde rubriek:**

| <b>Rubriek</b> | <b>Omschrijving</b>  | <b>Hoeveelheid</b> |
|----------------|--|--------------------|
| 16.3.2°a)      | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)  <br>Buitenunits warmtepomp lucht/water: toestellen type aroTHERM pure VWL 45/7.2 AS 230V S3<br>totaal geïnstalleerd elektrisch vermogen (in kW): 2,3 kW/st x 9 stuks = 20,7 kW<br>nominaal koelmiddelinhoud: 1 kg/st x 9 stuks = 9 kg.<br>aard van het koelmiddel van elk toestel: R32<br>gezamenlijke CO2-equivalent: 0,68ton/st x 9 stuks = 6,12 ton  <br><b>Nieuw</b> | 20,7 kW            |

#### **Artikel 2:**

#### **Legt volgende voorwaarden op:**

#### **Externe adviezen**

- De voorwaarden in het advies van Brandweerzone Centrum, afgeleverd op 8 januari 2026 onder ref. 075274-002/PV/2026, moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden in het advies van Fluvius System Operator, afgeleverd op 12 januari 2026 onder ref. 5000119183, moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden in het advies van PROXIMUS, afgeleverd op 16 januari 2026, moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden in het advies van Wyre, afgeleverd op 7 januari 2026 heeft, moeten strikt nageleefd worden.

### **Hemelwater**

De overloop van de hemelwaterput van een gezinswoning 1 moet aangesloten worden op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte 3,44 m<sup>2</sup> (0,08 x (73 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup>)) en een infiltratievolume van (33 l/m<sup>2</sup> x (73 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup>)).

### **Heraanplant bomen**

Er moeten minimaal 3 hoogstammige bomen ( HS 10/12) heraanplant worden het eerstvolgende plantseizoen na de bouw op tenminste 2 m van de perceelsgrens.

### **Riolering**

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

#### *Wettelijke bepaling rioolaansluiting*

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

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

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt

door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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.

#### *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 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 ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. 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 per woning. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.**

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

#### **Openbaar domein**

### *Opbouw*

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

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Enige uitzondering hierop is de HS-cabine.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 m en 4 m is dit 20 cm, hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

### **Oprit**

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 4 m op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

### **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 Milieunavigatie, 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 Stads kantoor 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).

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. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir ter hoogte van de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

### **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.

### **Milieuwetgeving**

Er moet steeds voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem 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>).

## **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 dossierkosten;
- 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\_03079 - OMV\_2025135669 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning, 2 eengezinswoningen, het exploiteren van 9 warmtepompen en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - André De Bruynestraat en Brugsesteenweg, 9030 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025135669**

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_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_I_B_01_Inplantingsplan.pdf                  | wmFJE72hIGO+Z00wyeEaZg==  |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_G_N_01_Noordgevel.pdf                       | e8tOZWgNrCAzQXnELKcrg==   |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_G_N_02_Oostgevel.pdf                        | v4oRnYxmVRtMhaRRZFLRNg==  |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_G_N_03_Zuidgevel.pdf                        | 8lhG2QjykBVt26mUu6bMaw==  |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_G_N_04_Westgevel.pdf                        | ncUTf4R28kd+IZyoeWJbNg==  |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_I_N_01_Inplantingsplan.pdf                  | N0iwE7yl4TVYQ1SeMarHuA==  |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_L_N_01_Legende.pdf                          | CXE5eRIYhLLguRStJ6LFVA==  |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_P_N_00_Funderings- en<br>rioleringsplan.pdf | BD7G0YztVXC/MDgkbBYlgg==  |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_P_N_01_Gelijkvloers.pdf                     | p8udzMhC2tQMLvQgQmXAtA==  |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_P_N_02_Verdiepingsplan +1.pdf               | wANr8IHpeZK+3LWt+ajDCw==  |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_P_N_03_Verdiepingsplan +2.pdf               | wMq923Xv5peHiX/prbbSeA==  |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_P_N_04_Verdiepingsplan +3.pdf               | lurAm02unqE39VbGjR1Q3g==  |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_P_N_05_Dakenplan.pdf                        | ahLq+Jk93fqMxhWw3nlqwQ==  |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_S_N_01_Doorsnede AA'.pdf                    | gr0cXTzzejDJ4oq4qbZPaw==  |

|  |                          |
|--|--------------------------|
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_S_N_02_Door snede BB'.pdf   | 27PpBUQBAHE+OHiuiOgHJA== |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_S_N_03_Door snede CC'.pdf   | bDFRG8jn80GVi+E+IExpfQ== |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_S_N_04_Door snede DD'.pdf   | o4TroAsNOIGj644r1IfUig== |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_T_B_01_Terreinprofiel 1.pdf | MSApDZL77a5R7X4bMTqw3g== |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_T_B_02_Terreinprofiel 2.pdf | vt+pDFS9TCGgh/R/djkoNg== |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_T_N_01_Terreinprofiel 1.pdf | DPgx2ffqqqGz2QS9HTG+3Q== |
| BA_2501 Mariakerke Brugsesteenweg<br>563_T_N_02_Terreinprofiel 2.pdf | Eceh295RDBremg2pu4c2IA== |