



2026_CBS_03105 OMV_2025153154 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 appartementen met fietsenberging en een elektriciteitscabine na het slopen van de bestaande loods/opslagruimte en het ontharden van het perceel - zonder openbaar onderzoek - Gasmeterlaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke 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

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Geert Debel met als contactadres Brusselsesteenweg 479, 9000 Gent en THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025153154) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 appartementen met fietsenberging en een elektriciteitscabine na het slopen van de bestaande loods/opslagruimte en het ontharden van het perceel
- Adres: Gasmeterlaan , 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nrs. 155X3 en 155W3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 februari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De projectsite is gelegen aan de Gasmeterlaan langsheen het Verbindingskanaal. Het huidige kadebeeld wordt enerzijds bepaald door kleinschalige stadswoningen (2 of 3 bouwlagen met hellend dak), anderzijds door forsere kadegebouwen zoals deze van de Tondeliersite. De achterzijde van het perceel grenst aan de omgeving van de Maria Gorettikerkerk.

Op de site staat een loods/opslagplaats (tot op de voorbouwlijn) met een bouwdiepte van $\pm 13,50$ m. Links van de loods bevindt zich een niet gebruikte toegang tot het perceel. Aansluitend hierop bevindt zich links hiervan een historisch kwalitatief gebouw. Vooral de 2 symmetrische zijbeuken van dit naastliggende buurgebouw zijn beeldbepalend. Rechts van de site bevindt zich een niet gebruikte doorgang (naar de handelsactiviteiten van 'Issobouw bvba') met daarnaast een stadswoning met 3 bouwlagen, afgewerkt met hellend dak. De projectsite zelf is onverhard maar voorzien van aangedamde aarde/steenpuin, gezien eerder gebruik voor handelsactiviteiten. Op het terrein bevinden zich ook 6 loofbomen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag omvat het slopen van de bestaande loods/opslagruimte en het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 appartementen voor sociale verhuur.

SLOOP

De loods/opslagplaats, bestaande uit 1 bouwlaag en een hellend dak, wordt gesloopt. De loods/opslagplaats situeert zich tot tegen de rechter perceelsgrens.

VOLUME & INPLANTING

De meergezinswoning wordt ingepland tegen de rechter perceelsgrens en houdt 4,0m afstand ten opzichte van de linker perceelsgrens. Aan de rechterzijde wordt gebouwd tot tegen de perceelsgrens waar zich de oprit van het aanpalende perceel bevindt, waardoor een nieuwe zijgevel ontstaat. Deze zijgevel wordt afgewerkt als een volwaardige gevel, weliswaar volledig gesloten. Het volume telt 4 bouwlagen en de hoogte van de dakrand ligt op 13,84m (gemeten ten opzichte van het trottoir). Een deel van het platte dak wordt ingericht met zonnepanelen en de buitenunits van de warmtepompen.

De bouwdiepte bedraagt over alle bouwlagen 14,36m. Aan de achtergevel van het gebouw zijn er uitkragende terrassen aanwezig, wat de totale max. bouwdiepte op 15,75m brengt.

Links van het nieuwe hoofdgebouw wordt een doorrit gerealiseerd naar een hoogspanningscabine, de tuinen van de gelijkvloerse appartementen en de achterliggende fietsenberging. Aan de straatzijde is de doorrit afgesloten met een groen stalen hek ter hoogte van de voorgevellijn. De totale verharding van de doorrit en het pad richting de fietsenstalling bedraagt 121,4m².

Hoogspanningscabine

Op 1,0m van de achterste perceelsgrens en op 2,15m van de linker zijperceelsgrens wordt een hoogspanningscabine geplaatst. De hoogspanningscabine heeft een oppervlakte van 9,30m² en is 2,45m hoog (gemeten ten opzichte van het maaiveld in de tuin).

Fietsenberging

De nieuwe fietsenberging heeft een oppervlakte van 44m² en wordt in de hoek van de achterste - en de rechter zijperceelsgrens geplaatst. Het platte dak van de fietsenberging wordt als groendak aangelegd en de kroonlijsthoogte is op 2,86m hoogte gelegen (gemeten ten opzichte van het maaiveld in de tuin). Dit vereist geen verhoging van de scheidingsmuren op de zij- en achterste perceelsgrens.

OPENBAAR DOMEIN

Het project is gelegen langs een gewestweg met een langse parkeerstrook. In deze langse parkeerstrook zijn plantvakken aanwezig. Voorliggende aanvraag beoogt de verplaatsing van een bestaand plantvak met een eik. Op het private perceel wordt namelijk een oprit/doorrit voorzien, die omwille van de huidige locatie van het plantvak niet bereikbaar zou zijn voor dienstwagens. Er wordt voorgesteld om het plantvak te verplaatsen (richting de Kaprijkestraat) om zo de nieuwe oprit op het private perceel te vrijwaren. Zo worden 2 langsparkeerplaatsen gesupprimeerd.

INRICHTING

De appartementen zijn bedoeld voor sociale verhuur. Volgende types worden voorgesteld: 1x type 1/2 en 7x type 2/3. Alle units beschikken over een private buitenruimte, hetzij met een uitkragend terras, hetzij met een privatieve tuin. Er worden geen autoparkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. De voorgestelde fietsenberging biedt plaats aan 17 fietsen, waarvan 2 buitenmaatse.

GEVELS

Er wordt gekozen voor onderhoudsvriendelijke, stootvaste gevelmaterialen: genuanceerde rode baksteen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, groene kleur. De terrassen worden afgewerkt met groene geribde aluminium platen en groene borstweringen in staal.

De wanden van de fietsenberging zijn afgewerkt met groen stalen hekwerk. De hoogspanningscabine is bekleed met steenstrips in een rode kleur.

HEMELWATER- EN AFVALSTELSEL

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel aangelegd voor afvalwater en hemelwater. Er wordt een septische put met een inhoud van 7.500 liter voorzien en 2 hemelwaterputten met elk een inhoud van 15.000 liter. De hemelwaterputten worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater en gebruik buiten. Verder wordt tussen de fietsenberging en de private tuinen een wadi voorzien met een infiltratieoppervlakte van 5,7m² en een buffervolume van 842 liter.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 18/03/2021 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 10 appartementen en een fietsenberging na het slopen van een bestaande loods/opslagruimte en het rooien van bomen. (OMV_2020040240)
- Op 04/05/2023 werd een vernietiging afgeleverd voor het slopen van een loods/opslagruimte, het oprichten van een meergezinswoning met 8 appartementen en een fietsenberging en het rooien van 3 bomen. (OMV_2021099307)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 12/06/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van een opslagplaats/garage en de heropbouw van een appartementsgebouw. (2008/232)

Stedenbouwkundige attesten

- Op 01/09/2005 werd een negatief attest afgeleverd voor het bouwen van een loft en appartementen. (2005/80007)
- Op 01/02/2007 werd een negatief attest afgeleverd voor het slopen van garage - het bouwen van een meergezinswoning. (2006/80014)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ **Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 26 februari 2026 met ref. AV/411/2026/00270:

De aanvraag schendt de regelgeving

Volgens artikel 4.3.3. VCRO moet de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen de beleidsvelden waarvoor het Agentschap bevoegd is.

*Het voorwerp van de aanvraag is **niet in overeenstemming met onderstaande normen.***

Schending van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002 betreffende het toekennen van vergunningen, het vaststellen en innen van retributies voor het private gebruik van het openbaar domein van de wegen, de waterwegen en hun aanhorigheden, de zeewering en de dijken

Art. 2 van dit besluit bepaalt dat voor ingebruiknemingen van het domeingoed vooraf een domeinvergunning verkregen moet worden van de domeinbeheerder. De aangevraagde constructie namelijk de nieuwe toegang bevindt zich op het openbare domein van de gewestweg, dit ter hoogte van een bestaand plantvak.

Na het bekomen van een omgevingsvergunning dient de domeinvergunning voor verplaatsen van het plantvak aangevraagd te worden via het webportaal van AWV

(<https://wegenverkeer.vlaanderen.be/aanvragen/#/>). Alle kosten voor de aanpassingen aan het openbaar domein zijn ten laste van de bouwheer.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 9 maart 2026 onder ref. AD-20-661 – 3de advies:

Drinkwater

M.b.t. het slopen/verbouwen van bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We verwijzen u ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepede watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de ontharding van het perceel en het nieuw bouwen van 8 appartementen met fietsenberging en een elektriciteitscabine op het perceel.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied. In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het ‘Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen’. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van toepassing vanaf 2 oktober 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- *het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*

- *overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*
- *kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*
- *inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*
- *de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Specifieke bemerkingen op het dossier

De adviesaanvraag betreft het slopen van een bestaande loods, het oprichten van een meergezinswoning met 8 appartementen en het bouwen van een fietsenberging en een elektriciteitscabine. Het perceel wordt onthard.

Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

Nieuwbouw na de sloop van de bestaande bebouwing:

De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Gasmeterlaan dient bij voorkeur hergebruikt te worden. Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Nieuwbouw: Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door de stad Gent.

Bespreking infiltratie van het hemelwater:

Zoals door de GSVH opgelegd dient minstens ¼ van de totale afwaterende oppervlakte voorzien te worden als onverharde zone. Volgens het formulier B25 wordt aangetoond dat theoretisch minimaal 25% van 162,4m² zijnde 40,6m² als onverharde zone dient voorzien te worden. Met een geplande onverharde zone van 139,5m² wordt hier ruimschoots aan voldaan.

De regenwaterputten zijn met 8900 liter ruim overgedimensioneerd.

Het groendak van de fietsenstalling wordt rechtstreeks aangesloten op de wadi, die een diepte heeft van 30cm. Het overige regenwater infiltreert in de onverharde zones.

Aangezien de regenwaterbehoefte van 16,890 liter net boven de opvangcapaciteit van 16.864 liter ligt, zullen de regenwaterputten maar sporadisch overstorten naar de infiltratievoorziening.

Voor het dimensioneren van de buffer- en infiltratievoorziening wordt bijgevolg enkel het groendak van de fietsenstalling in rekening gebracht.

Farys ziet dit graag uitgewerkt aan de hand van een Sirio-berekening om aan te tonen dat de overloop van het regenwater afkomstig van het gebouw niet noodzakelijkerwijs naar een infiltratievoorziening moet.

Farys raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering.

Farys raadt steeds aan infiltratieproeven uit te voeren zodat duidelijk is of infiltratie wel mogelijk is en er dus een infiltratievoorziening moet worden voorzien. Indien uit metingen blijkt dat infiltratie niet mogelijk is moet er een bufferbekken met vertraagde lozing worden voorzien.

Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: gunstig met voorwaarden

- *De bestaande aansluiting dient hergebruikt te worden.*
- *Indien geen bestaande aansluiting aanwezig zou zijn dan kan men een nieuwe aansluiting aanvragen via de website van Farys.*
- *Aanleveren van Sirio-berekening bij een 100 jarige bui.*

3/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 februari 2026:
In bijlage op het Omgevingsloket kan u onze kennisgeving + advies terugvinden.

4/ Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 13 maart 2026 onder ref. omv-2025153154 Behandeling in eerste aanleg-001:
De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Gasmeterlaan 191 in Gent (44807G0155/00W003, 44807G0154/00V005, 44807G0155/00X003, 44807G0155/00C004) een gunstig advies.

Het project betreft het slopen van een bestaand loodsgebouw, het ontharden van het perceel en het nieuw bouwen van 8 appartementen met fietsberging en elektriciteitscabine.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar het Verbindingskanaal Gent (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	Nvt
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvt
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv. Het projectgebied ligt voldoende afstand van het verbindingskanaal (ca. 22 m).

2. Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte van de meergezinswoning bedraagt 210,8 m². Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 30.000 liter (2x15.000 liter). Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranen. Verhardingen in de tuin worden zo aangelegd dat ze afwateren op eigen terrein. De afwaterende oppervlakte bedraagt 162,39 m², de onverharde zone bedraagt 139,54 m². Op de fietsenberging (42,6 m²) wordt een groendak voorzien welke afwatert naar de nabijgelegen infiltratievoorziening. De hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 5,7 m² en een buffervolume van 842 liter.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

1. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig bijgevolg worden er geen effecten verwacht die het overstromingsregime van het terrein zouden kunnen wijzigen.

2. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 30.000 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. Het volume van de hemelwaterput is groter dan het gevraagd volume en bij de aanvraag werd een berekening toegevoegd van het dagelijks hergebruik. De hemelwaterput zorgt ervoor dat de elk appartement (8) in het gebouw gebruik kan maken van het opgevangen hemelwater. De overloop van deze hemelwaterput en de afwatering van het groendak op de fietsenberging zijn aangesloten op een infiltratievoorziening die voldoende groot gedimensioneerd is in functie van de gevraagde oppervlakte en buffervolume. De verharding op het perceel watert af naar het tuingedeelte die groter is dan 1/4 van het afwaterende oppervlakte

3. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering.

4. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen ondergrondse constructies die een impact hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

5. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

5/ **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 februari 2026 onder ref. 076964-001/PV/2026:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten: - Het toilet dient van de inkom/traphal gescheiden te zijn door wanden EI60 en een zs deur EI130.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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 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 volgend punt:

Artikel 2.2 Aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum beperken

Dit artikel stelt dat gebouwen, de toegang tot die gebouwen en de weg naar die toegang zodanig moeten ontworpen worden dat de wijzigingen aan het openbaar domein, zowel in aanleg als in gebruik, tot een minimum beperkt worden.

Toetsing: Het nieuwbouwproject voorziet het volume van de meergezinswoning tot tegen de rechter perceelsgrens. Tussen de linker perceelsgrens en het nieuwbouwvolume wordt een doorrit voorzien met toegang tot de hoogspanningscabine en de fietsenberging achteraan het perceel. De voorliggende aanvraag voorziet geen autoparkeerplaatsen op het eigen terrein.

Ter hoogte van voorgestelde gelijkvloerse oprit aan de linkerzijde van het perceel is op het openbaar domein een plantvak aanwezig in de langsparkeerstrook. De huidige locatie van het plantvak zou het voor dienstwagens voor onderhoud nieuwe klantencabine onmogelijk maken om de nieuwe doorrit op te rijden vanaf de rijweg, waardoor voorgesteld wordt om het plantvak te verplaatsen naar rechts over een afstand van 7,0m.

Aangezien de voorliggende aanvraag geen autoparkeerplaatsen op het eigen terrein voorziet, is het voorzien van een autotoegang of oprit naar het openbaar domein niet aan de orde.

Bijgevolg kan het verplaatsen van het plantvak niet worden verantwoord op basis van een vermeende noodzaak tot autotoegang.

Het verplaatsen van de bestaande eik op het openbaar domein zou bovendien leiden tot het onnodig verdwijnen van twee langsparkeerplaatsen en heeft een negatieve impact op de overlevingskansen van de circa tienjarige boom. Een dergelijke ingreep gaat verder dan wat noodzakelijk is voor de realisatie van het project en staat haaks op het principe om aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum te beperken.

Om deze redenen is **de voorgestelde verplaatsing van het plantvak op de openbare weg** niet aanvaardbaar en wordt deze **uitgesloten van de vergunning**.

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen

Dit artikel stelt dat het verharderen van oppervlaktes tot een minimum moet beperkt worden.

Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing:

De verharding op het perceel watert niet af naar het tuingedeelte dat groter is dan $\frac{1}{4}$ van de afwaterende oppervlakte. Zo kan het hemelwater dat op **de oprit** valt niet op eigen terrein infiltreren.

Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat een pad met een breedte van maximaal 1,20 m aangelegd kan worden ter ontsluiting van de fietsenberging. Dit pad kan aangevuld worden met een breedte van 1,20 m versterkt gazon (grindgazon) in functie van de toegankelijkheid van de cabine. De overige ruimte moet als groene en onverharde zone worden aangelegd.

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 gewestweg.

4.5. Archeologienota

Het dossier bevat een archeologienota Vooronderzoek_Gent_Gasmeterlaan (ID 14655 met referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/14655>). Deze nota is bekrachtigd door het agentschap Onroerend Erfgoed op 9 mei 2020. De archeologienota toont gemotiveerd aan dat er geen verder archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel gedeeltelijk bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gegevens relevant voor de watertoets

- De horizontale dakoppervlakte van de meergezinswoning bedraagt 210,8 m².
- Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 30.000 liter (2x15.000 liter). Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranen.
- Verhardingen in de tuin worden zo aangelegd dat ze afwateren op eigen terrein. De afwaterende oppervlakte bedraagt 162,39 m², de onverharde zone bedraagt 139,54 m².
- Op de fietsenberging (42,6 m²) wordt een groendak voorzien welke afwatert naar de nabijgelegen infiltratievoorziening. De hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 5,7 m² en een buffervolume van 842 liter.

HEMELWATERPUT

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 30.000 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. Het volume van de hemelwaterput is groter dan het gevraagd volume en bij de aanvraag werd een berekening toegevoegd van het dagelijks hergebruik. De hemelwaterput zorgt ervoor dat de elk appartement (8) in het gebouw gebruik kan maken van het opgevangen hemelwater.

GROENDAK

Het dak van de fietsenberging wordt aangelegd als groendak. Het groendak wordt niet aangesloten op de hemelwaterputten, maar is rechtstreeks aangesloten op de infiltratievoorziening (wadi).

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van deze hemelwaterput en de afwatering van het groendak op de fietsberging zijn aangesloten op een infiltratievoorziening die voldoende groot gedimensioneerd is in functie van de gevraagde oppervlakte en buffervolume.

VERHARDINGEN

De verharding op het perceel watert niet af naar het tuingedeelte dat groter is dan $\frac{1}{4}$ van de afwaterende oppervlakte. Zo kan het hemelwater dat op **de oprit** valt niet op eigen terrein infiltreren. Zoals eerder meegegeven (zie 4.3) wordt als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning opgelegd dat een pad met een breedte van maximaal 1,20 m aangelegd kan worden ter ontsluiting van de fietsberging. Dit pad kan aangevuld worden met een breedte van 1,20 m versterkt gazon (grindgazon) in functie van de toegankelijkheid van de cabine. De overige ruimte moet als groene en onverharde zone worden aangelegd. Het hemelwater dat op de verharding valt, moet afwateren in een naastgelegen onverharde en groene zone op het eigen perceel.

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 verplicht 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.

Gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig bijgevolg worden er geen effecten verwacht die het overstromingsregime van het terrein zouden kunnen wijzigen.

Gewijzigd oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen ondergrondse constructies die een impact hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

5.3. Conclusie

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

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

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen verwijderd op het perceel. Wel wordt de verplaatsing van een plantvak met een boom op openbaar domein gevraagd. Ingrepen aan het plantvak, zelfs kleinere ingrepen zoals de inkorting van het plantvak kunnen grote gevolgen hebben voor de stabiliteit van de aldaar aanwezige eik. Onder meer daarom wordt de **verplaatsing van het plantvak op openbaar domein uit de vergunning uitgesloten** (zie ook 9. Omgevingstoets).

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 maart-1 juli 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). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat **mits het plantvak op openbaar domein met de eik in niet verplaatst wordt**.

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.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Verkeersproblematiek
De bezwaarindiener stelt dat de Gasmeterlaan en de omliggende straten vandaag reeds een hoge verkeersdruk kennen. Zowel tijdens de bouwfase als na de realisatie van het project zal de bijkomende verkeersbelasting leiden tot aanzienlijke verkeershinder en onveilige situaties voor bewoners, voetgangers en fietsers.
2. Parkeeroverlast
De bezwaarindiener stelt dat in de buurt er momenteel al een duidelijk tekort aan parkeerplaatsen is. De komst van een meergezinswoning met meerdere wooneenheden zal deze problematiek aanzienlijk verergeren, met een blijvende negatieve impact op de leefbaarheid van de buurt.
3. Overlast tijdens de werffase
De bezwaarindiener geeft aan dat de geplande bouwwerken onvermijdelijk gepaard zullen gaan met langdurige lawaai-, trillings- en stofhinder. Dit zal de woonkwaliteit ernstig aantasten voor de omwonenden. Ook vormt het frequente gebruik van zware werfvoertuigen een risico voor de verkeersveiligheid en kan dit de bereikbaarheid voor hulpdiensten bemoeilijken.

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

1. Verkeersproblematiek
De Gasmeterlaan is een gewestweg en maakt deel uit van de stadsring (R40). De Gasmeterlaan is goed uitgerust met een voetpad (1,70m breed) en een dubbelrichtingsfietspad (2,50m breed). Deze as is geselecteerd als aanvullende stedelijke fietsroute. Ook halteren hier buslijnen van De Lijn. De locatie van het project moedigt bewoners aan om zich op duurzame manieren te verplaatsen (te voet, met de fiets en aan de hand van openbaar vervoer). Het klopt dat een bijkomende op- en afrijbeweging door wagens van- en naar de rijweg mogelijke conflictsituaties kunnen doen ontstaan tussen wagens en zacht verkeer op het voet- en fietspad.

Het stallen van wagens op het perceel is niet noodzakelijk en bijgevolg ook niet toegestaan. Er worden geen in- en uitrijbewegingen van wagens tussen het private perceel en het openbaar domein toegestaan (zie verder bij 9. Omgevingstoets).

2. Parkeeroverlast

Langsheen de Gasmeterlaan kan langs beide zijden geparkeerd worden. Bovendien zijn er in de buurt van het project meerdere deelfietsen en deelwagens beschikbaar. Het project omvat het verplaatsen van een plantvak in een langsparkeerstrook, waardoor het aantal parkeerplaatsen afneemt (zie verder bij 9. Omgevingstoets). Het behoud van het huidige aantal parkeerplaatsen in de langsparkeerstrook wordt beoogd, waardoor het verplaatsen van het plantvak wordt uitgesloten van vergunning.

3. Werffase

Een bouwwerf brengt inderdaad een zekere overlast inzake geluid en verkeersbewegingen met zich mee, dit is echter onvermijdelijk bij een bouwproject. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. Daarenboven gaat het om een tijdelijke situatie. De milieuwetgeving en het politiereglement is hier in elk geval van toepassing.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Impact op de omgeving

Met voorliggende aanvraag worden meerdere volumes opgericht (meergezinswoning, hoogspanningscabine en fietsenberging). Verder worden er vanaf de straatzijde een oprit en pad voorzien om de hoogspanningscabine en fietsenberging (beide achteraan het perceel gelegen) te bereiken. De overige ruimte op het perceel wordt als groen en onverhard aangelegd.

Meergezinswoning

De meergezinswoning wordt tot tegen de rechter perceelsgrens opgericht en bestaat uit vier bouwlagen onder een plat dak. De bouwhoogte en de bouwdiepte van het volume zijn in harmonie met de omgeving. Zowel de bouwhoogte als de bouwdiepte vormen een graduele overgang tussen de linker- en rechter- aanpalende.

Bijgebouwen

De inplanting van de fietsenberging en de hoogspanningscabine ter hoogte van de achterste perceelsgrenzen getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Dit heeft immers tot gevolg dat, om deze constructies te kunnen bereiken, er bijzonder veel verharding voorzien wordt op het perceel.

De inplanting van de hoogspanningscabine behoeft volgens de motiverende nota een oprit voor wagens in functie van onderhoud. Er is echter geen noodzaak tot het voorzien van een volwaardige oprit op het openbaar domein en een brede verharding richting de hoogspanningscabine achteraan het terrein. De voorgestelde ingrepen op het openbaar domein zijn bovendien bijzonder ingrijpend. Er wordt een verwijdering gevraagd van een straatboom van reeds 10 jaar oud (eik), er zit een kolk op deze locatie en er verdwijnen 2 parkeerplaatsen

door het inkorten van de langse parkeerstrook. Deze ingrepen zijn niet te verantwoorden voor enkel de sporadische toegankelijkheid van de cabine.

Om de - occasionele - toegang tot de cabine met een dienstwagen te verzekeren hoeft de boom en het plantvak ons inziens niet verplaatst te worden, maar volstaat een (al dan niet tijdelijk) parkeerverbod op een klein deel van de bestaande parkeerstrook om een vrije doorgang te verzekeren. De voorgestelde ingrepen op het openbaar domein worden bijgevolg **uitgesloten van vergunning**.

Ook moet de breedte van de verharding van de oprit op het perceel beperkt worden. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat een pad met een breedte van maximaal 1,20 m aangelegd kan worden ter ontsluiting van de fietsenberging. Dit pad kan aangevuld worden met een breedte van 1,20 m versterkt gazon (grindgazon) in functie van de toegankelijkheid van de cabine. De overige ruimte moet als groene en onverharde zone worden aangelegd.

Onverharde oppervlakte

De overige restruimte op het perceel, die niet als private gelijkvloerse tuinzone wordt aangelegd, wordt in gras aangeplant. Deze restruimte in gras is weinig bruikbaar als collectieve groenzone. Beter zou zijn om de hoogspanningscabine niet als afzonderlijk volume te realiseren maar te integreren in het bouwvolume van de meergezinswoning. De hierboven aangereikte voorwaarden vormen dan ook een pragmatische oplossing om de cabine achteraan alsnog te exploiteren en dit onder voorbehoud van akkoord van netwerkbeheerder Fluvius. We geven er echter de voorkeur aan om toch nog te onderzoeken om de cabine inpandig te voorzien en ze dichter bij de straat in te planten. Dit zou zowel stedenbouwkundig als op het vlak van exploitatie een grote meerwaarde betekenen.

Architecturale kwaliteit

Het project gaat uit van een heldere opgebouwde volumetrie gepast in haar context, en rustige en eenduidige architectuur. Het project oogt verzorgd en gedetailleerd, en met een heldere lezing van ontsluiting.

Woonkwaliteit

- Het project voorziet in een divers en kwalitatief woningaanbod door een mix aan woonentiteiten.
- De individuele woonentiteiten beschikken over voldoende kwaliteiten inzake oppervlaktes, hoogtes, ontsluiting en daglichttoetreding.
- De verdiepingswoningen worden ontsloten via trap en lift, wat de toegankelijkheid voor verschillende doelgroepen garandeert.

Mobiliteitstoets

Ontsluitingsmogelijkheden van het project

De site is goed bereikbaar te voet, per fiets, met het openbaar vervoer en met gemotoriseerde voertuigen:

De Gasmeterlaan is goed uitgerust met een voetpad (1,70m breed) en een dubbelrichtingsfietspad (2,50m breed). Deze as is geselecteerd als aanvullende stedelijke fietsroute. De Lijn exploiteert de buslijnen 5a, 55, 56, 562, 563, 564 en 565 in deze straat met halte 'Gent Gagelstraat' op ongeveer 160m van de projectsite. Ook zijn er meerdere deelfietsen en deelwagens beschikbaar in de buurt. De Gasmeterlaan is onderdeel van de stadsring R40 (gewestweg).

Parkeren

Aantal parkeerplaatsen

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: Sociale woningen, meergezinswoning
2. Ligging: groene zone
3. Grootte: 8 wooneenheden, met in totaal 15 slaapkamers

Fietsparkeren

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen **15**

fietsparkeerplaatsen voor bewoners.

Autoparkeren

Er moeten geen autoparkeerplaatsen worden voorzien aangezien het project onder de drempelwaarde van 25 wooneenheden valt.

Er worden **17** fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 2 buitenmaatse fietsen. Dit sluit aan bij de functie en ligging van het project. Voor deze ontwikkeling zijn geen stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen en bezoekers vereist.

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.

Inrichting fietsenstalling

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- 1) Locatie van de fietsenberging
- 2) Type fietsenstalling
- 3) Afmetingen van de fietsenberging
- 4) Bijkomende comforteisen

De fietsenberging wordt voorzien op maaiveldniveau en is vlot bereikbaar vanaf het openbaar domein. De loopafstand tussen de voordeur van de meergezinswoning en de deur van de fietsenberging bedraagt 43m, wat een acceptabele loopafstand is.

De fietsenberging is voldoende groot van afmetingen. De as op as afstand bedraagt 50 cm voor gewone fietsen, wat de minimum maat is voor een hoog-laagsysteem. Het is echter niet duidelijk of alle ingetekende stalplaatsen effectief kunnen gerealiseerd worden. Zo worden de stalplaatsen van de twee linker fietsparkeerplaatsen boven een infrastructuur voorzien. De voorgestelde fietsenberging is te krap om comfortabel gebruikt te kunnen worden. Echter, gezien de kleinschaligheid van het project en het feit dat het aanvraagdossier op het vlak van bezoekersstalplaatsen en buitenmaatse fietsen verder gaat dan de eisen van het ABR, kan

alsnog de ruimte gevonden worden om een vlot bruikbare fietsenberging te creëren. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De fietsenberging moet goed verlicht worden en beschikt idealiter over goed bereikbare oplaadpunten voor elektrische fietsen (merk op dat zeker van buitenmaatse fietsen – indien dit zou voorzien worden – een hoog aandeel elektrisch aangedreven wordt). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag gedeeltelijk 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_2025153154 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 appartementen met fietsenberging en een elektriciteitscabine na het slopen van de bestaande loods/opslagruimte en het ontharden van het perceel aan Geert Debel en THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Gasmeterlaan , 9000 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:

Uitgesloten van vergunning

- Het verplaatsen van het plantvak op openbaar domein wordt uit vergunning gesloten. Het plantvak bevindt zich in de langse parkeerstrook langsheen de Gasmeterlaan. In het plantvak bevindt zich een eik.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 februari 2026 met kenmerk 076964-001/PV/2026).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 26 februari 2026, met kenmerk AV/411/2026/00270) moeten strikt nageleefd worden.
Duiding van de OA: Deze voorwaarden hebben betrekking op het verplaatsen van het plantvak op openbaar domein, dat uitgesloten is uit de vergunning.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 9 maart 2026 met kenmerk AD-20-661 – 3de advies) moeten strikt nageleefd worden.

Verharding op het private perceel

De verharding die nodig is om de hoogspanningscabine en de fietsenberging achteraan het perceel te bereiken, moet beperkt worden tot een pad met een breedte van maximaal 1,20 m. Dit pad kan aangevuld worden met een breedte van 1,20 m versterkt gazon (grindgazon) in functie van de toegankelijkheid van de cabine. De overige ruimte moet als groene en onverharde zone worden aangelegd zodat het hemelwater dat op deze verharding valt, kan afwateren in de naastgelegen onverharde en groene zone op het eigen perceel.

Fietsenberging

De fietsenberging moet zo ingericht worden dat er minimaal 15 fietsstalplaatsen effectief kunnen gerealiseerd worden. Binnenin de fietsenberging moet, conform de parkeerrichtlijnen, een vlot bruikbare fietsenberging te gecreëerd worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Distributiecabine Fluvius

De aangereikte voorwaarden vormen een pragmatische oplossing om de distributiecabine achteraan alsnog te exploiteren en dit onder voorbehoud van akkoord van netwerkbeheerder Fluvius. We geven er echter de voorkeur aan om toch nog te onderzoeken om de cabine inpandig te voorzien en ze dicht bij de straat in te planten. Dit zou zowel stedenbouwkundig als op het vlak van exploitatie een grote meerwaarde betekenen.

Fietsenberging

De fietsenberging moet goed verlicht worden. Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 gedeeltes, 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_03105 - OMV_2025153154 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 appartementen met fietsenberging en een elektriciteitscabine na het slopen van de bestaande loods/opslagruimte en het ontharden van het perceel - zonder openbaar onderzoek - Gasmeterlaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025153154

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_GML190_T_N_0.pdf	0okOHMWocGjDt4ME0D+yWw==
BA_GML190_T_B_0.pdf	26F60us7tdEm5LJEO3kFVA==
BA_GML190_S_N_B.pdf	HZOshsdPa9qITdZG60zSmg==
BA_GML190_S_N_A.pdf	pd3SRONMPasNkuZjYfhHlg==
BA_GML190_S_B_B.pdf	W6XfSNPx/QPiyuulyJCKw==
BA_GML190_S_B_A.pdf	zwRLw185ZbpAfd90KQqePg==
BA_GML190_P_N_7_overzichtfundering.pdf	C5XVtZyxF6BGXxhiy+IZHg==
BA_GML190_P_N_6_overzicht.pdf	uTUkW5yfU6ScLyW6i8kBTQ==
BA_GML190_P_N_5_fundering.pdf	86U9sMsy/qUfM8hFEAnB1Q==
BA_GML190_P_N_4_dak.pdf	wJndt8NWVtmGgGgRuiT5RA==
BA_GML190_P_N_3.pdf	jPdxLaGycsFrJCCHd4eP6A==
BA_GML190_P_N_2.pdf	tmmgMQwNZyLhuVv5PAr9PQ==
BA_GML190_P_N_1.pdf	y6yfuO8e5pPjQI4t87OEdw==
BA_GML190_P_N_0.pdf	byl7dGpsdXttqXB8R8oiag==
BA_GML190_L_N_0.pdf	nweoZfXkZasACiOo17xBkw==
BA_GML190_I_N_0.pdf	SvUssxo8zLZl7qgHufOYSg==
BA_GML190_I_B_0.pdf	sKHsHQ/vj+l3Zan4EaGI3Q==
BA_GML190_G_N_4.pdf	1R+VKwe6+rdlHgXqzmzZs3g==
BA_GML190_G_N_3.pdf	HwrRrcRcdZ/VoT7gzGmGzQ==
BA_GML190_G_N_2.pdf	9nAcWp9L27vHJzwPeh2vtg==
BA_GML190_G_N_1.pdf	ecr8UTx2TpxaJlDaq+dHfg==
BA_GML190_G_B_2.pdf	6z10wStPNDKjcfvBlybU6w==
BA_GML190_G_B_1.pdf	3Yluwp9uVTKaZxfQ/LA8Wg==
BA_fietsenstalling_S_N_A.pdf	rj8P20e00+pAeXEm3wdWxA==
BA_fietsenstalling_G_N_1.pdf	X+TMFfHb6lp8J+wnLhdX8g==