



2026_CBS_03541 OMV_2026006667 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 5 woonentiteiten - zonder openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandembroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

Dimitri Absillis met als contactadres Leernsesteenweg 38, 9800 Deinze heeft een aanvraag (OMV_2026006667) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 5 woonentiteiten
- Adres: Brugsesteenweg 200, 202 en 202A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 462L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 februari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen tussen de Tortelduifstraat en de Brugsesteenweg in de wijk Brugse Poort - Rooigem. De omgeving zijde Brugsesteenweg bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing van twee tot vijf volwaardige bouwlagen. Het betreft voornamelijk residentiële bebouwing. De omgeving zijde Tortelduifstraat bestaat deels uit gesloten bebouwing van twee tot drie volwaardige bouwlagen. Langsheen de straat bevindt zich ook een grote ommuurde site van de politie.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt langs de zijde Brugsesteenweg over een breedte van 15,17m. Het perceel beschikt over een diepte (gemeten tussen beide straatzijden) van ongeveer 127m tot 135m.

MORFOLOGIE

Aan de zijde Tortelduifstraat bevinden zich drie recent gebouwde eengezinswoningen bestaande uit een hoofdvolume van drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Elke woning beschikt over een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak en een tuinstrook. Het resterende perceel is volledig onbebouwd. Aan de zijde Brugsesteenweg stonden voorheen twee te beschermen eengezinswoningen.

VOORGAANDE VERGUNNING

De sloop van de te beschermen eengezinswoningen zijde Brugsesteenweg alsook de oprichting van de nieuwe eengezinswoningen zijde Tortelduifstraat werd al uitgevoerd na het afleveren van de voorgaande vergunning (OMV_2020062755). In de deze vergunning werd ook de oprichting van een nieuwe meergezinswoning zijde Brugsesteenweg voorzien. De oprichting van deze meergezinswoning werd niet tijdig uitgevoerd waardoor de vergunning voor dit aspect is vervallen. Voorliggende aanvraag herneemt de oprichting van deze meergezinswoning.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

PROGRAMMA

Er wordt een nieuwe meergezinswoning opgericht bestaande uit vijf appartementen. De meergezinswoning bestaat uit volgende entiteiten:

- Een gelijkvloers 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 86,34m².
- Een gelijkvloers 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 86,32m².
- Een 3-slaapkamerappartement op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 124,01m².
- Een 3-slaapkamerappartement op het tweede verdiep met een netto vloeroppervlakte van 124,01m².

- Een 2-slaapkamerappartement op het derde verdiep met een netto vloeroppervlakte van 101,67m².

De gemiddelde netto vloeroppervlakte bedraagt 104,47m².

MORFOLOGIE

Het nieuwbouwwolume bestaat uit een hoofdvolume van vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 12,40m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 11,32m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens en 9,76m gemeten langsheen de rechterperceelsgrens.

Op het eerste en tweede verdiep beschikt het pand aan de rechterzijde, palend langsheen de rechterperceelsgrens, over een uitkragend terras met een diepte van 2,00m. Hierdoor bedraagt de bouwdiepte op het eerste en tweede verdiep langsheen de rechterperceelsgrens 11,76m. Op het tweede verdiep is er daarbij een zichtscherm voorzien met een hoogte van 1,80m. Langs de linkerzijde op 1,92m afstand van de linkerperceelsgrens bevindt zich op het eerste en tweede verdiep een tweede terras dat 1,10m diep reikt. Hierdoor bedraagt de bouwdiepte t.o.v. de linkerperceelsgrens 12,42m. Op het derde verdiep bevindt zich centraal een uitkragend terras met een uitsprong van minimaal 0,87m (rechterzijde) en maximaal 2,10m (linkerzijde). Het terras houdt een afstand van 5,31m van de linkerperceelsgrens en 2,00m van de rechterperceelsgrens.

Verder beschikt het pand over twee gelijkvloerse aanbouwwolumes. Langsheen de linkerperceelsgrens bevindt zich een aanbouwwolume tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 18,22m. Langsheen de rechterperceelsgrens bevindt zich een aanbouwwolume tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 21,00m. Beide aanbouwwolumes beschikken over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 3,49m. Tot slot beschikt het pand palend langsheen de linkerperceelsgrens over een bijgebouw afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 3,00m.

Ten gevolge van het nieuwbouwwolume worden de scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende opgehoogd. De ophoging bevindt zich ter hoogte van het hoofdvolume van het nieuwbouwwolume. Het nieuwbouwwolume reikt immers 4,57m hoger dan de kroonlijst van het linkeraanpalende hoofdvolume en 4,17m hoger dan de kroonlijst van het rechteraanpalende hoofdvolume. De scheidingsmuur wordt bijgevolg voor maximaal deze meerhoogte opgehoogd over de volledige bouwdiepte van het nieuwbouwwolume.

INDELING

Op het gelijkvloers wordt een centrale onderdoorgang voorzien die toegang geeft tot het binnengebied. Aan de linkerzijde van de onderdoorgang bevindt zich een eerste woonentiteit met centrale toegang via de onderdoorgang. De entiteit beschikt over slaapkamers aan de straatzijde en een open leefruimte aan de achterzijde. Centraal bevindt zich een inkomzone, badkamer en bergruimte. De entiteit beschikt over een private buitenruimte (31,00m²) in aansluiting op de leefruimte. Aan de rechterzijde van de onderdoorgang bevindt zich aan straatzijde een technisch lokaal en de gemeenschappelijke inkomhal tot de appartementen op de verdiepingen. Deze beschikken over een toegang aan de straatzijde. Verder bevindt er zich ook een tweede gelijkvloerse entiteit met centrale toegang via de onderdoorgang. De entiteit

beschikt over twee slaapkamers langsheen de onderdoorgang en een leefruimte aan de achterzijde. De entiteit beschikt over een private tuin (61,12m²) palend aan deze leefruimte).

Op het eerste en tweede verdiep bevindt zich telkens één 3-slaapkamerappartement. De slaapkamers bevinden zich aan de linkerzijde gescheiden door een nachthal en badkamer. Aan de rechterzijde bevindt zich een ruimte leefruimte. De entiteit beschikt over twee terrassen aan de achterzijde (met een gezamenlijke oppervlakte van 15,23m²). Op het derde verdiep bevindt zich een 2-slaapkamerappartement. De slaapkamers bevinden zich aan de linkerzijde gescheiden door een nachthal en badkamer. Aan de rechterzijde bevindt zich een ruimte leefruimte. De entiteit beschikt over een terras aan de achterzijde (11,46m²).

GEVEL- EN DAKVLAKKEN

De gevelvlakken van het hoofdvolume worden afgewerkt in een combinatie van rode en zwarte gevelsteen en voorzien van raamvlakken in zwart aluminium buitenschrijnwerk. De platte daken van de aanbouvvolumes en het bijgebouw worden voorzien als intensief groendak.

RIOLERING

Het nieuwbouvvolume wordt voorzien van een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater. De toiletten worden aangesloten op een septische put met een inhoud van 3000 liter. De volledige dakoppervlakte van het hoofdvolume en de aanbouvvolumes worden aangesloten op drie hemelwaterputten met een totale inhoud van 25000 liter. De overloop van deze hemelwaterputten alsook de dakoppervlakte van het bijgebouw wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met een inhoud van 2504,10 liter en een oppervlakte van 15,49m².

AANLEG BUITENRUIMTE

Achter het bijgebouw en de private buitenruimtes van de gelijkvloerse entiteiten wordt een parkeerhaven aangelegd. Deze is toegankelijk vanuit de onderdoorgang langs de Brugsesteenweg en biedt plaats aan acht parkeerplaatsen. Zowel de parkeerplaatsen als de oprijlaan tot deze parkeerplaatsen wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding. Achter de parkeerhaven wordt een gemeenschappelijke groenzone aangelegd. De parkeerhaven wordt via een waterdoorlatend tuinpad verbonden met de achterzijde van de woningen zijde Tortelduifstraat.

MOBILITEIT

Tussen beide straatzijden worden centraal 8 open parkeerplaatsen bereikbaar vanuit de doorsteek zijde Brugsesteenweg en een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners met een oppervlakte van ca. 600m² voorzien. Deze sluit aan op de individuele tuinen van de eengezinswoningen. De verharding bestaat uit betonnen grasdallen en waterdoorlatende klinkers. Vanuit de parkeerhaven loopt een pad dat ook toegang biedt tot de eengezinswoningen.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen:

- Op 24/09/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 5 entiteiten en 3 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande gebouwen. (OMV_2020062755)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 maart 2026 onder ref. 063119-002/PV/2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:

- De gevels in de onderdoorgang moeten EI60 hebben. Tegenoverstaande ramen dienen ook EI60 te hebben en moeten van het vaste type zijn.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 9 maart 2026 onder ref. 5000123884. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.
- Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.
<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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 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.

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 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).
- 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 deels bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden afvoerstelsel:

Voorliggende aanvraag voorziet in de aanleg van een gescheiden afvoerstelsel voor het afval- en hemelwater. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferende werking op de verwerking van het hemelwater en wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

De horizontale dakoppervlakte van het nieuwbouwwolume (hoofdvolume en aanbouwwolumes) bedraagt 264m² waardoor er volgens de gewestelijke verordening hemelwater een hemelwaterput voorzien moet worden met een minimale inhoud van 26.400 liter.

De aanbouwwolumes van het nieuwbouwwolume worden aangelegd met een groendak waardoor deze in principe niet moeten worden aangesloten op de hemelwaterput (maar wel op de infiltratievoorziening). Op het aangereikte rioleringsplan blijkt evenwel dat er gekozen wordt om de volledige dakoppervlakte (inclusief de groendaken) aan te sluiten op de hemelwaterputten. In dat geval moeten ook deze dakdelen worden meegerekend in de dimensionering van de hemelwaterput.

In de aanvraag wordt niet verduidelijkt welke entiteiten zullen worden aangesloten op de hemelwaterputten. Volgens de verordening geldt dat per overschreden schijf van 5000 liter minstens één woongelegenheden moet worden aangesloten. De aanvraag bevat ook geen informatie met betrekking tot de toepassingen van hergebruik.

De hemelwaterputten moeten een totale inhoud hebben van minstens 26.400 liter. Alle woonentiteiten moeten worden aangesloten op de hemelwaterputten. Het opvangen hemelwater moet minstens herbruikt worden voor de doorspoeling van de toiletten. Omdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Infiltratievoorziening:

De horizontale dakoppervlakte die in rekening genomen moet worden bedraagt 290m² (hoofdvolume, aanbouwwolumes en bijgebouw). De oppervlakte van de groendaken (121m²) mag evenwel gedeeld worden door twee als deze beschikken over een opslagcapaciteit van minstens 50 liter/m². De afwaterende oppervlakte mag verminderd worden met 150m² aangezien de vijf entiteiten worden aangesloten op de hemelwaterput (zie boven). Bijgevolg bedraagt de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte 79,50m². Volgens de verordening moet in dat geval een bovengrondse infiltratievoorziening geplaatst worden met een minimale inhoud van 2623,50 liter en een minimale oppervlakte van 6,36m². De voorziene wadi is te klein.

De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met een minimale inhoud van 2623,50 liter en een minimale oppervlakte van 6,36m². De infiltratievoorziening beschikt over een maximale diepte van 0,50m en veroorzaakt geen wateroverlast bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Groendaken:

De groendaken van de aanbouwwolumes en het bijgebouw beschikken over een minimale opslagcapaciteit van minstens 50 liter/m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verharding:

De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt overwegend aangelegd in waterdoorlatende verharding. Er wordt een voldoende groot aandeel aan onverharde buitenruimte aangelegd.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

De aanvraag is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen. Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

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

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

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

Beschermde diersoorten

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**.

Stikstof

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

Lozing

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

6.3. Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning op een perceel dat groter is dan 1.500m², niet gelegen is in een binnengebied en waarvoor in een verordenend plan geen woningtype werd opgelegd. In dat geval is de woningtypetoets richtinggevend om te bepalen welk woningtype de voorkeur geniet aan de straatwanden of als aansluiting bij bestaande bebouwing. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is. Deze parameters worden hieronder besproken:

- Gebiedsgerichte differentiatie: score 1
- Buurt: score 0
- Buren: score 1
- Parkeren: score 1
- Bouwlagen: score 1
- Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 2

De totale score voor de woningtypetoets bedraagt 6 waardoor er geen voorkeur is voor een woningtype. De sloop van de twee te beschermen eengezinswoningen wordt gecompenseerd door twee ruimte 3-slaapkamerappartementen van elk 124m².

MORFOLOGIE

De meergezinswoning telt vier bouwlagen waarbij de bovenste verdieping terugspringt ten opzichte van de achtergevellijn. Rekening houdend met variatie aan bouwhoogtes in de omgeving, de diversiteit aan bouwdieptes bij de aanpalende panden en de ligging tegenover het Malpertuusplein is dergelijke bouwvolume stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er wordt

voldoende rekening gehouden met de impact op de aanpalende percelen door de bouwdieptes te beperken binnen de gangbare normen.

INDELING

De nieuwe meergezinswoning bestaat uit een mix van entiteiten (zowel qua aandeel aan slaapkamers als grootte). Bovendien is de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de entiteiten voldoende hoog. De entiteiten worden kwalitatief ingedeeld.

GEVEL- EN DAKVLAKKEN

De gevel- en dakvlakken worden voldoende kwalitatief afgewerkt.

RIOLERING

Hiervoor wordt verwezen naar de waterparagraaf. Volgende bijzondere voorwaarden worden opgenomen:

- De hemelwaterputten moeten een totale inhoud hebben van minstens 26.400 liter. Alle woonentiteiten moeten worden aangesloten op de hemelwaterputten. Het opvangen hemelwater moet minstens herbruikt worden voor de doorspoeling van de toiletten. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.
- De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met een minimale inhoud van 2623,50 liter en een minimale oppervlakte van 6,36m². De infiltratievoorziening beschikt over een maximale diepte van 0,50m en veroorzaakt geen wateroverlast bij derden.
- De groendaken van de aanbouwwolumes en het bijgebouw beschikken over een minimale opslagcapaciteit van minstens 50 liter/m².

AANLEG BUITENRUIMTE

De buitenruimte wordt voldoende kwalitatief aangelegd. Het wordt positief bevonden dat er centraal in het binnengebied een volledig onverharde buitenruimte wordt voorzien die bovendien een gemeenschappelijke buitenruimte vormt voor de woningen in de schil.

MOBILITEIT

Bereikbaarheid:

Het project is goed bereikbaar voor voetgangers en fietsen. Zowel langsheen de Brugsesteenweg als de Tortelduifstraat bevinden zich comfortabele voetpaden. De Brugsesteenweg maakt deel uit van het stadregionaal fietsnetwerk en er geldt zone 30 in beide straten. Het project is ook zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Zo bevinden er zich aan de overzijde van het project een bushalte van lijn 9b en 10. Een andere bushalte bevindt zich op een afstand van ongeveer 45m. Tot slot is het project ook goed bereikbaar voor gemotoriseerd vervoer door de ligging op 400m afstand van de R40.

Parkeernood:

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad

stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

Type functie: Wonen

Ligging: Groene zone

Grootte: 5 woonentiteiten

Volgens de parkeerrichtlijnen is er nood aan 17 fietsparkeerplaatsen en tussen de 3 tot 5 autoparkeerplaatsen nodig voor de bewoners. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. 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.

Parkeeraanbod:

Er worden in totaal 18 fietsparkeerplaatsen en 5 autoparkeerplaatsen voor de bewoners van het nieuwe project. Op de plannen tellen we 8 autoparkeerplaatsen, maar dit zijn er 3 van de reeds gerealiseerde eengezinswoningen zijde Tortelduifstraat.

Inrichting fietsparkeerplaatsen:

De parkeerrichtlijnen fiets en auto zijn tussen de vorige omgevingsvergunning en nu gewijzigd. De voorgestelde fietsenstalling voldoet niet langer aan de huidige richtlijnen:

- De fietsenstalling wordt voorzien in een hoog-laag-systeem met een as-op-as-afstand tussen de fietsen van slechts 0,40m. Volgens de huidige richtlijnen moet de as-op-as-afstand tussen de fietsen bij dergelijk systeem minstens 0,50m te bedragen.
- Het gangpad achter de stalplaatsen, die ook dienstdoet als in-en uitrijdzone beschikt slechts over een diepte van 1,75m. Volgens de huidige richtlijnen moet het gangpad beschikken over een minimale diepte van 2,00m.
- De deuropening die toegang biedt tot de fietsenstalling beschikt slechts over een breedte van 0,89m. Volgens de huidige richtlijnen moet deze minstens 1,10m bedragen.
- Er worden geen plaatsen voorzien voor het stallen van buitenmaatse fietsen. Volgens de huidige richtlijnen moet minstens 10% van het totale aantal fietsparkeerplaatsen voorbehouden worden voor buitenmaatse fietsen. Dit wil zeggen dat er in het voorliggende project minstens twee fietsenstallingen voor buitenmaatse fietsen voorzien moeten worden. Volgens de richtlijnen moet dergelijke stalplaats beschikken over een lengte van minstens 2,50m en een breedte van minstens 1,00m.

Er wordt vastgesteld dat de fietsenstalling beschikt over een hoogte van 3,00m. Hierdoor kan een deel van de fietsen (maximum 40% van het totale aandeel) voorzien worden in een dubbellaags systeem. Dit geeft de mogelijkheid om de fietsenstalling in te richten in overeenstemming met de huidige richtlijnen.

De fietsenstalling moet aan volgende zaken voldoen:

- De fietsenstalling moet plaats bieden aan minstens 17 fietsenstalplaatsen waarvan minstens twee stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen. De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen
- De fietsenstalling biedt beschikt ten hoogste over 7 dubbellaagse fietsenstalplaatsen (zowel boven als onder). In het geval van dubbellaagse fietsenstalplaatsen bedraagt de minimale vrije hoogte in de fietsenstalling 2,75m.
- De as-op-as-afstand van de fietsenstalplaatsen bedraagt minstens 0,50m bij enkellaagse (hoog-laagsysteem- en dubbellaagse gestalde fietsen en minstens 1,00m voor buitenmaatse fietsen.
- De lengte om de fiets te stallen bedraagt minstens 2,00m bij gewone fietsenstalplaatsen en minstens 2,50m bij buitenmaatse fietsen.
- Het gangpad achter de fietsenstalplaatsen (de in-en uitrijdzone) beschikt minstens over een breedte van 2,00m achter enkellaagse en buitenmaatse fietsenstalplaatsen en minstens 2,65m achter dubbellaagse fietsenstalplaatsen.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Inrichting autoparkeerplaatsen:

De autoparkeerplaatsen worden voldoende kwalitatief ingericht. De parkeerplaatsen hebben een breedte van 2,50m en een lengte van 5,00m. Er moet evenwel één aangepaste parkeerplaats zijn. Dit betekent dat minstens één van de autoparkeerplaatsen moet verbreed worden van 2,50m naar 3,50m. Het gaat om een woongebouw (nieuwbouw) met een parkeerterrein van meer dan 2 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er laadinfrastructuur verplicht is voor elke parkeerplaats.

Minstens één van de parkeerplaatsen voor wagens moet ingericht worden als een integraal toegankelijke parkeerplaats met een minimale breedte van 3,50m. De parkeerplaatsen moeten voorzien worden van laadinfrastructuur. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Overige aspecten:

De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een onderdoorgang in het appartementsgebouw. Aangezien ze zich ver van de straat bevinden, en verkeer niet kan kruisen, dient een voorrangsregeling uitgewerkt te worden. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Momenteel is er een verdrijvingsvlak aanwezig vóór het perceel op de rijbaan. Hier mogen bestuurders niet rijden, parkeren of stilstaan. Aangezien de toegang voor fietsers en auto's hier komt te liggen, moet dit verdrijvingsvlak aangepast/deels verwijderd worden. Hiervoor dient men contact op te nemen met het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent (mobiliteit@stad.gent). Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 5 woonentiteiten aan Dimitri Absillis gelegen te Brugsesteenweg 200, 202 en 202A, 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:

Externe adviezen:

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Brandweerstand Centrum**, afgeleverd op 2 maart 2026 onder ref. 063119-002/PV/2026, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Fluvius**, afgeleverd op 9 maart 2026 onder ref. 5000123884, moeten integraal worden nageleefd.

Hemelwater:

- De hemelwaterputten moeten een totale inhoud hebben van minstens 26.400 liter. Alle woonentiteiten moeten worden aangesloten op de hemelwaterputten. Het opvangen hemelwater moet minstens herbruikt worden voor de doorspoeling van de toiletten. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig

van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

- De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met een minimale inhoud van 2623,50 liter en een minimale oppervlakte van 6,36m². De infiltratievoorziening beschikt over een maximale diepte van 0,50m en veroorzaakt geen wateroverlast bij derden.
- De groendaken van de aanbouwwolumes en het bijgebouw beschikken over een minimale opslagcapaciteit van minstens 50 liter/m².

Mobiliteit:

- De fietsenstalling moet plaats bieden aan minstens 17 fietsenstalplaatsen waarvan minstens twee stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen. De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen
- De fietsenstalling biedt beschikt ten hoogste over 7 dubbellaagse fietsenstalplaatsen (zowel boven als onder). In het geval van dubbellaagse fietsenstalplaatsen bedraagt de minimale vrije hoogte in de fietsenstalling 2,75m.
- De as-op-as-afstand van de fietsenstalplaatsen bedraagt minstens 0,50m bij enkellaagse (hoog-laagsysteem- en dubbellaagse gestalde fietsen en minstens 1,00m voor buitenmaatse fietsen.
- De lengte om de fiets te stallen bedraagt minstens 2,00m bij gewone fietsenstalplaatsen en minstens 2,50m bij buitenmaatse fietsen.
- Het gangpad achter de fietsenstalplaatsen (de in-en uitrijdzone) beschikt minstens over een breedte van 2,00m achter enkellaagse en buitenmaatse fietsenstalplaatsen en minstens 2,65m achter dubbellaagse fietsenstalplaatsen.
- Minstens één van de parkeerplaatsen voor wagens moet ingericht worden als een integraal toegankelijke parkeerplaats met een minimale breedte van 3,50m. De parkeerplaatsen moeten voorzien worden van laadinfrastructuur.

Riolering:

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

- De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.
- Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:
 - De specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
 - De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

- Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.
- Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via 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 (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").
- Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.
- 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.

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60cm hart op hart of 40cm 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 voldoende grote septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

Openbaar domein:

- 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.
- Het **privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden** zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Oprit:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verplaatsen. **Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verplaatst worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement.** Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen,

Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: 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 t.h.v de perceelsgrens.

Openbaar domein:

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

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

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

Mobiliteit:

- De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een onderdoorgang in het appartementsgebouw. Aangezien ze zich ver van de straat bevinden, en verkeer niet kan kruisen, dient een voorrangregeling uitgewerkt te worden.
- Momenteel is er een verdrijvingsvlak aanwezig vóór het perceel op de rijbaan. Hier mogen bestuurders niet rijden, parkeren of stilstaan. Aangezien de toegang voor fietsers en auto's hier komt te liggen, moet dit verdrijvingsvlak aangepast/deels verwijderd worden. Hiervoor dient men contact op te nemen met het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent (mobiliteit@stad.gent). Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Huisnummerattest:

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.

Beschermde diersoorten:

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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 vervalt termijn 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 inkennisstelling 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_03541 - OMV_2026006667 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 5 woonentiteiten - zonder openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning