



2026_CBS_06090 OMV_2026011279 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen met gemeenschappelijke parkeerkelder en de exploitatie van warmtepompen na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding - met openbaar onderzoek - Karel van de Woestijnestraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

BRICK BUILDING BV met als contactadres Lieven Duvoselstraat 11, 9050 Gent en Enak Baert met als contactadres Koninigin Astridlaan 24, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026011279) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 februari 2026.

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

- Onderwerp: het bouwen van 2 meergezinswoningen met gemeenschappelijke parkeerkelder en de exploitatie van warmtepompen na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding
- Adres: Karel van de Woestijnestraat 11, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 532R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 31 maart 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De aanvraag is gelegen langs de Karel van de Woestijnestraat, in de wijk Stationsbuurt-Zuid. De ruimere omgeving wordt gekenmerkt door de ringvaart en de R4 ten westen, de gewestweg de Oudenaardsesteenweg (N60) ten oosten en het kruispunt de Sterre en de gewestweg Kortrijksesteenweg ten noorden. De nabije omgeving van het project betreft een residentiële woonwijk (gekend als 'Quartier du Sterre'), quasi uitsluitend bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen (villa's met voornamelijk 1 à 2 bouwlagen en een hellend dak). Op het perceel van de aanvraag (ca. 4827 m²) bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning (1 bouwlaag, hellend dak), ingeplant op ca. 11,2 m van de rooilijn.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van 2 meergezinswoningen met gemeenschappelijke parkeerkelder en de exploitatie van warmtepompen na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding.

Er worden twee vrijstaande gebouwen voorzien, met telkens 5 appartementen.

Gebouw A wordt op minstens ca. 5,5 m van de rooilijn, op minstens ca. 4,8 m van de rechter perceelsgrens en op minstens ca. 8,1 m van de linker perceelsgrens ingeplant. De footprint bedraagt ca. 357 m² (exclusief aangebouwde fietsenberging). Het gebouw wordt voorzien van 3 bouwlagen; met een 3-slaapkamer appartement op het gelijkvloers en op de eerste en tweede verdieping telkens een 2- en een 3-slaapkamer appartement. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak met de dakrand op hoogte ca. 10 m. Er zijn een aantal architecturale elementen die tot een hoogte van maximaal ca. 11,4 m komen.

Gebouw B wordt links achter gebouw A ingeplant, in tweede bouwzone op minstens ca. 36 m van de rooilijn en op minstens ca. 4,9 m van de achterste perceelsgrens. De footprint (inclusief gelijkvloerse terrassen) bedraagt ca. 276 m². Het gebouw telt 3 bouwlagen en wordt op het gelijkvloers en de eerste verdieping van een 2- en een 3-slaapkamer appartement voorzien, en op de tweede verdieping een 3-slaapkamer appartement. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak met de dakrand op hoogte ca. 10 m, en een aantal architecturale elementen die tot een hoogte van maximaal ca. 11,4 m komen.

Tussen de gebouwen is een afstand van minstens ca. 6,5 m. De 2 gebouwen worden verbonden met elkaar via een ondergrondse parkeergarage. De inrit tot de ondergrondse garage bevindt zich op het gelijkvloers van gebouw A aan de linkerzijde. Er worden 14 autostaanplaatsen in voorzien (waarvan 1 mindervalide plaats). Daarnaast worden ook private bergingen (13 stuks) en 4 individuele fietsenbergingen (telkens 5 m²). Thv de linkerzijgevel van gebouw A wordt een afgesloten gemeenschappelijke fietsenberging voorzien, met een oppervlakte van ca. 72 m² en

plaats voor 34 fietsen (waarvan 4 buitenmaatse fietsen).

Omgevingsaanleg

Er wordt verharding aangelegd in functie van een oprit naar gebouw A, een brandweerweg die over deze oprit loopt en tot aan gebouw A, toegangspaden naar de 2 gebouwen en naar de fietsenberging, en gelijkvloerse terrassen (in totaal ca. 118 m², afwaterend op eigen terrein) bij de 3 gelijkvloerse terrassen. De toegangsverharding bedraagt in totaal ca. 220 m², in waterdoorlatende verharding.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 10 warmtepompen (gekoppeld aan geothermie) voor de verwarming en koeling van 10 wooneenheden, over 2 urban villa's. Uitgaande van een vermogen van 75 kW, cf. berekeningen van de ingenieur (overgedimensioneerd). klasse 3 Nieuw	75 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 22/05/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een villa. (Litt. M-6-67)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 25 en 30 juni 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend nav. het advies van Fluvius (ivm noodzaak aan een HS-cabine). Het tweede wijzigingsverzoek vervangt het eerste, en betreft een aantal beperkte technische aanpassingen.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies van Fluvius en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 20 juni 2026. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 april 2026 onder ref. 076661-002/MLE/2026:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De randen van de brandweerweg moeten duurzaam afgebakend worden met een boordsteen van min 10 cm tussen het grindgazon en het aanpalend groen.*
- *Let op met de indeling van de appartementen dat de loopafstanden minder dan 20 m zijn tussen het verste punt in het appartement en de voordeur.*

Aanvullend advies van **Brandweerzone Centrum** op de aangepaste plannen cfr. het wijzigingsverzoek (ivm. de HS-cabine) dd. 30/06/2026:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 juni 2026:

4.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 8 mei 2026 onder ref. AD-26-377:

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking 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 gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Op het plan 'BA_WOES_P_N_01_niveau-1.pdf' zijn er in de ondergrondse parkeergarage twee ruimtes voor tellers voorzien. Er kan dan ook aangesloten worden op ons bestaand drinkwaterdistributienet in de Karel van de Woestijnestraat.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van twee kleinschalige meergezinswoningen (met elk 5 woonentiteiten) met gezamenlijke parkeerkelder na de sloop van de bestaande bebouwing en verharding.

Ons advies is gunstig.

Riolering

**HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER
(VERHARDE OPPERVLAKE > 1000m²)**

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- * centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*
- * in de straat ligt een gemengd stelsel.*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. 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.

Volgende is van toepassing:

** aansluiting op bestaand stelsel: 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*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

** het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*

** de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*

** indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de 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. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag omvat in eerste instantie de sloop van een verouderde villa (bouwjaar 1968) met 8 slaapkamers en met ruime omliggende terrassen en een zwembad. De huidige footprint van deze eengezinswoning inclusief zwembad, terrassen en omliggende verhardingen is 804,28m² - op een perceel grond van +/- 4.800 m² gelegen te Karel van de Woestijnestraat 11 – Gent, Bijkomend omvat de aanvraag het bouwen van twee kleinschalige meergezinswoningen met elk 5 woonentiteiten, een gezamenlijke ondergrondse parkeerkelder en gezamenlijke tuin met behoud van de aanwezige hoogstammige bomen.

ADVIES OP DE PLANNEN BOUWAANVRAAG MEERGEZINSWONINGEN

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Inplantingsplan / grondplan / verhardingsplan

Er zijn onvoldoende hoogtepeilen inzake verhardingsontwerp vermeld op de plannen. De verharding dienen af te stromen naar de aanliggende groenzones zodat water van de verharding kan infiltreren ter plaatse.

Rioleringsplan:

RWA-stelsel

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi op het rioleringsplan:

** maaiveldpeilen*

** bodempeil: -*

** overstortpeil noodoverloop*

** lengte van de wadi op bodemniveau*

** breedte van de wadi op bodemniveau*

** lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau*

** breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau*

Er is wel een dwarsdoorsnede over de wadi toegevoegd. Hierop is wel duidelijk met welke diepte en waterhoogte wordt rekening gehouden voor de dimensionering van de wadi.

Volgens rioleringsplan wordt hemelwaterputten voorzien van 20 000L + 20 000L + 15 000L wat een totaal is van 55 000L

Dit is niet correct volgens de GSVH en volgens hemelwaterformulier wat 60 000L vermeld

DWA-stelsel

Er wordt voor beide gebouwen samen 1 gemeenschappelijke septische put voorzien.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

RWA-stelsel

Gebouw A = 342.59 m² naakt dak, 56.55 m² groendak, 29.55 m² terrassen (rechtstreeks naar de wadi)

Gebouw B = 256.68 m² naakt dak, 61.01 m² groendak, 109.11 m² terrassen (rechtstreeks naar de wadi)

Volgende gegevens zijn ingevuld op hemelwaterformulier

Dakoppervlakte = 599.24 m² - Dak A (342.59) + dak B (256.68)

Hieruit volgt dat een hemelwaterput van 599.24 L nodig is -> 60 000L wordt voorzien

10 wooneenheden worden aangesloten dus resterend dakoppervlakte om in rekening te brengen voor infiltratievoorziening bedraagt 299.24 m²

Nergens wordt melding gemaakt van aansluiten van groendak of de terrassen die volgens hemelwater worden aangesloten op de infiltratievoorziening

Deze moeten ingevuld worden onder punt 18. En dit is niet gebeurd, want hier is 0 m² ingevuld.

Als oppervlakte andere verhardingen is een oppervlakte van 202.69 m² ingevuld. Het is onduidelijk om welke verhardingen dit betreft. Betreft het hier toch de oppervlakten van terrassen en groendaken? Dan zou dit 197.45 m² moeten bedragen.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt rekening gehouden met een afstromende oppervlakte van 501.93 m². Hiervoor is een infiltratievoorziening van minimaal 16 563.69 l en 40.1544 m² nodig

Er wordt een infiltratievoorziening voorzien van 17 360 L en 57.58 m² volgens de nota en de plannen

Als we volgens de dwarsdoorsnede van de wadi, rekening houden met een waterhoogte van 0.40 m, is voor een volume van 17 360 L een oppervlakte van 43.40 m² nodig. Hieraan zou moeten voldaan zijn. Nameten van de voorziening is niet mogelijk wegens ontbreken van afmetingen op de plannen.

Er wordt wel vermeld dat de diepte van de voorziening 0.80 m bedraagt in formulier. Dit is niet geheel correct want de onderste 0.30 m wordt gebruikt als grondverbetering en niet als zuiver volume voor water.

DWA-stelsel

De septische put voldoet volgens de wetgeving

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig"

4.3. FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 21 april 2026 onder ref. 5000126250:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- Oprichting van een distributiecabine*

Bijgevolg kan fluvius geen gunstig advies verlenen. Gelieve contact op te nemen met fluvius om de verdere bespreking van dit project op te starten.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Patrimonium en overdracht:

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

Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Naar aanleiding van bovenstaand advies van Fluvius werd op 30 juni 026 een wijzigingsverzoek ingediend, in samenspraak met Fluvius en de brandweer. Op 1 juli 2026 bracht Fluvius volgend aangepast advies uit (zie integraal advies op het Omgevingsloket):

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 1 juli 2026:

In bijlage op het Omgevingsloket kan u ons advies terugvinden.

4.4. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 7 april 2026:

Proximus

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

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen: <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*
- *Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via <https://www.proximus.be/afbraak>*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

4.5. WYRE

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 31 maart 2026:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:
Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. ;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

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.

GEWESTPLAN

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 35943, waarvan akte genomen dd. 26 februari 2026, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

ID nota: 35943: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/35943>

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning.

6.2. 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.

Er worden (volgens de nota) 3 hemelwaterputten voorzien met een totaal volume van 60.000 l, voor een afwaterende dakoppervlakte van ca. 600 m². Dit is voldoende. Op de plannen staat 55.000 l getekend dus dit dient wel aangepast te worden. Het regenwater wordt gebruikt voor toiletten, wasmachines en een buitenkraan. Verder worden 2 infiltratievoorzieningen aangelegd met een gezamenlijk buffervolume van 17.382 l en een infiltratieoppervlakte van ca. 62 m². Er wordt gesteld dat de verharding hier ook op aansluit, dit is echt niet noodzakelijk, daar er voldoende onverharde groenzone rondom de verharding is. Er wordt voldaan aan de verordening.

Zie verder ook het advies van Farys.

Fietsenberging

De fietsenberging wordt voorzien van een groendak en wordt rechtstreeks aangesloten op de infiltratievoorziening.

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Er wordt geen effect verwacht.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Op het perceel zijn verschillende waardevolle bomen aanwezig. Er werd een Bomen Effect Analyse (BEA) toegevoegd opgesteld door een boomdeskundige ETW. Uit het verslag komen volgende belangrijke aspecten naar boven:

Indien een bemaling noodzakelijk is, dient een bevoeiingsplan opgesteld door een boomdeskundige ETW toegevoegd te worden aan de bemalingsaanvraag.

Het uitgraven van de kelder in talud is niet mogelijk richting de bestaande bomen. Er dient recht uitgegraven te worden volgens de contour op de plannen en met een beschoeiing gewerkt te worden.

Volgende voorwaarden ivv. het behoud van de bomen worden opgelegd:

- begeleiding van de sloop en bouwwerken met omgevingsaanleg door een boomdeskundige ETW conform de voorwaarden zoals opgenomen in de BEA .
- indien een bemaling noodzakelijk is, dient een bevoeiingsplan opgesteld door een boomdeskundige ETW toegevoegd te worden aan de bemalingsaanvraag.

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.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 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 motivering van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 april 2026 tot en met 6 mei 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 8 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en per onderwerp besproken:

- **Niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening:**
 - Cultuurhistorische aspecten: het project doet afbreuk aan de erfgoedwaarden en het homogeen karakter van de wijk
Hoewel de wijk in zijn geheel niet is opgenomen op de Inventaris Onroerend Erfgoed, heeft de wijk wel een cultuurhistorische waarde en is de centraal gelegen Cyriel Buyssestraat wel opgenomen op de Inventaris Onroerend Erfgoed. De homogene wijk kenmerkt zich door meerdere villa's in romantische, Engelse cottagestijl, waarvan er een aantal ook op de Inventaris staan. Daarnaast is bij het ontstaan van de wijk een lastenboek ('Quartier du Sterre') opgemaakt, waarbij de aankoop van percelen een aantal strikte bouwvoorschriften gevolgd moesten worden.

Bespreking:

De wijk is opgenomen als 'geografisch thema' op het portaal Onroerend Erfgoed, en niet als bouwkundig erfgoed. Er hangt hier bijgevolg geen bindend karakter aan vast. Het zou bijkomstig niet wenselijk zijn om te trachten in dezelfde stijl te bouwen, daar dit een historiserend effect zou hebben wat niet wenselijk is vanuit erfgoedstandpunt. Hoewel er inderdaad een sterke homogeniteit is in de bestaande wijk qua bouwstijl, is het lastenboek waarvan sprake intussen bijna een eeuw oud, en zijn de voorschriften niet meer zo actueel. De geest van dit lastenboek richt zich op vrijstaande eengezinswoningen (villa's), met een ruime footprint en een beperkte hoogte. Dit is zowat het omgekeerde van de huidige beleidsvisies die compact bouwen en zuinig ruimtegebruik vooropstellen (cfr. [Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent](#)). Verder wordt in de bezwaarschriften alleen ingezoomd op de directe omgeving, terwijl er net buiten deze wijk eveneens vaak meergezinswoningen (soms op zelfs veel kleinere percelen zoals bijvoorbeeld de residenties langs de Kortrijksesteenweg). Ten opzichte van deze wijk zal er inderdaad een contrast zijn, maar de volumes en het project vallen binnen de gangbare normen qua schaal en volume van de omgeving en het Gentse stedelijk gebied.

- Strijdigheid met bebouwingstypologie in de omgeving en visueel-vormelijke elementen
De onmiddellijke omgeving bestaat vrijwel uitsluitend uit vrijstaande villa's en absoluut niet door meergezinswoningen. In verschillende dossiers in de omgeving redeneerde de Stad Gent op dezelfde manier dat dit atypisch en niet inpasbaar is.

Bespreking:

De bouwtypologie in de wijk is tot op heden zeer homogeen gebleven, dit is echter een eerder uitzonderlijke situatie in de 20^e-eeuwse gordel rond Gent. Gezien de noodzaak aan verdichting en bijkomende woningen, is het, zeker in de *groeistad*, niet langer te

verantwoorden om villa's te vervangen door villa's. Deze typologie is enorm ruimteverslindend en niet langer gewenst. Hoewel grondgebonden eengezinswoningen (dan wel in geschakelde vorm) ook noodzakelijk zijn, is hier gekozen voor een meergezinswoning-typologie in functie van de perceelsvorm en de vele bomen op het perceel. Het klopt dat er een aantal dossiers in de omgeving geweigerd zijn en daar de voorkeur voor eengezinswoningen was. Dossier OMV_2023091799 bijvoorbeeld betrof een perceel < 1500 m² waardoor bijgevolg de Woningtypetoets automatisch van toepassing was en meergezinswoningen niet toegestaan waren. In casu is het perceel veel groter dan 1500 m², en heeft ontwerpend onderzoek – waarbij behoud van de bomen een belangrijk principe was – geleid tot voorliggend ontwerp.

- Schaal en volume

De omvang, hoogte en meerlagige opbouw van de gebouwen zouden niet in verhouding staan tot de omliggende villabebouwing en een te stedelijk karakter introduceren.

Bespreking:

Het project voorziet voor de twee volumes maximaal 3 bouwlagen, en valt daarmee binnen de basisschaal zoals bepaald voor de *groeistad*.

Maw, er wordt dan wel hoger gebouwd dan momenteel het geval is op het perceel en in de wijk, maar 3 bouwlagen is een 'Gentse maat' en komt net buiten deze wijk zeer vaak voor en is dan ook niet vreemd aan de omgeving. Een eengezinswoning zou eveneens van 3 bouwlagen mogen voorzien worden. Daarnaast springt de derde bouwlaag van gebouw B terug tov. de perceelsgrens om de impact te beperken, en behouden beide gebouwen redelijke afstanden van de perceelsgrenzen.

- Overschrijding van de draagkracht van de omgeving/ bouwdichtheid

Op een perceel waar momenteel één woning staat, worden tien woonentiteiten voorzien. Volgens de bezwaarindieners overschrijdt dit de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Vandaag staan hier allemaal villa's. Door één van die villa's om te vormen tot twee appartementsgebouwen ontstaat een risico op precedentwerking, waardoor het bestaande karakter van de wijk onder druk komt te staan.

Bespreking:

De woningdichtheid op dit perceel bedraagt ca. 20,6 wo/ha. In het Gentse grootstedelijke gebied wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 wo/ha. Dit is in contrast met de bestaande situatie en de wijk, maar eigenlijk ligt de woningdichtheid van de woonwijk op heden zeer laag. Het project voorziet in een redelijke verdichting, maar wel op een kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving. Cfr. de Woonstudie 2023 is de nood aan verdichting en extra woningen concreet en noodzakelijk. Verder vormt voorliggende aanvraag geen precedentwaarde. Elk dossier dat voorligt voor omgevingsvergunning wordt binnen zijn specifieke ruimtelijke context behandeld. Het perceel uit de aanvraag heeft een oppervlakte van ca. 4800 m², ligt nabij steenwegen en OV-assen en beschikt over een groene bomengordel langs het perceel. Het zijn deze specifieke ruimtelijke kenmerken in combinatie met de ruimtelijke beleidsvisies die bepalen wat mogelijk is voor deze specifieke plek.

- Inkijk en privacy

Door de hogere bouwvolumes, grote ramen en terrassen ontstaat aanzienlijke inkijk in naburige woningen en tuinen, wat een grote impact naar inkijk zal geven.

Bespreking:

Het is een terechte bezorgdheid dat de appartementen, met terrassen en grote raampartijen, een impact zullen genereren op de aanpalende percelen. Hoewel de boomgordel langs de perceelsgrenzen enige buffering zal bieden, zal dit niet overal en niet permanent het geval zijn. Om dit extra te remediëren worden de terrassen van appartement 4 van gebouw A en appartement 5 van gebouw B gedeeltelijk beperkt om de inkijk te beperken. Dit wordt opgelegd als voorwaarde. Een zekere mate van inkijk is echter eigen aan een stedelijke woonomgeving.

- **Mobiliteits- en parkeerimpact**

- *De verkeersimpact zou onvoldoende onderzocht zijn. De bezwaarschriften stellen dat het aantal bewoners, bezoekers, leveringen en verplaatsingen hoger zal zijn dan beschreven in de aanvraag.*
- *De voorziene parkeerplaatsen en fietsstallingen zijn ontoereikend voor een project van deze omvang, waardoor parkeerdruk op de openbare weg kan ontstaan.*

Bespreking:

De aanvraag is geadviseerd door het Mobiliteitsbedrijf, en voldoet – mits aanpassingen aan de fietsstaanplaatsen – aan de parkeerrichtlijnen. Met het wijzigingsverzoek is ook een slaapkamer minder in totaal, waardoor de parkeerbehoefte heel lichtjes daalt. Daarnaast dient het fietsparkeren voor bezoekers buiten de gemeenschappelijke fietsenberging voorzien te worden. De parkeervoorzieningen zouden bijgevolg moeten volstaan voor het project. De te verwachten bijkomende verkeersstromen kunnen dus gedragen worden door het huidige verkeersnet. Gelet op de ligging, de voorziene woonfunctie, de schaal van het project en de voorziene maatregelen wordt geen aanzienlijke impact wat betreft mobiliteit verwacht.

- **Groen**

- *Hoewel de hoogstammige bomen zouden blijven, blijkt uit de BEA dat er toch een belangrijk deel zal worden gekapt. In het dossier ontbreekt volgens de bezwaarindieners een faunaonderzoek.*

Bespreking:

Er werd een BEA opgemaakt en een boombeschermingsplan. Hoewel de BEA aanbevelingen doet omtrent te rooien bomen, worden er in deze aanvraag geen (vergunningsplichtige) bomen gerooid.

- **Technische aspecten**

- Onjuiste of onduidelijke perceelsgrenzen
De plannen zouden gebaseerd zijn op GRB-grenzen met een foutmarge van één à twee meter. Daardoor zouden afstandsmetingen onbetrouwbaar zijn. Volgens de bezwaarindieners lijkt de brandweg zelfs gedeeltelijk over een buurperceel te lopen.
- Onvoldoende afvalvoorzieningen
Het afvallokaal van 6,99 m² wordt beschouwd als te klein voor een project.

- Onduidelijke inplanting van warmtepompen
In het dossier wordt niet aangegeven waar de warmtepompen komen. Hierdoor kan de mogelijke geluidshinder volgens de bezwaarindieners niet correct beoordeeld worden.

Bespreking

Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager en de architect om de plannen correct op te maken. Betwistingen hieromtrent zijn een burgerlijke aangelegenheid. De beoordeling wordt gemaakt op basis van de ingediende plannen. In vergelijking met onze GIS-viewer en scherpe luchtbeelden lijken de plannen wel te kloppen.

Het project voldoet aan het Algemeen Bouwreglement voor wat betreft afvallokalen, bijgevolg wordt dit bezwaar niet weerhouden.

De energie voor het project wordt voorzien via geothermie met binnenunits, dit wordt nog eens gespecificeerd in de replieknota toegevoegd aan dit dossier.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project betreft de sloop van een vrijstaande eengezinswoning en het oprichten van 2 appartementsgebouwen. In totaal gaat het om 10 woningen.

Volume en programma

Het gaat om een verdichtingsproject waarbij er 10 nieuwe entiteiten worden gerealiseerd op een perceel van ca. 4800 m², wat neerkomt op een woondichtheid van ca. 20,6 wo/ha. Dit ligt in lijn met de woondichtheid die we in de *groeistad* van stad Gent verwachten of nastreven.

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars en staat sterk onder druk door het groeiend aantal Gentenaars (zie ook de Woonstudie 2023). Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan. De druk op de dichtbevolkte 19de-eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20ste-eeuwse wijken, zoals onder meer de Stationsbuurt-Zuid en zelfs Zwijnaarde, om er op een slimme manier te gaan verdichten. De '[Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent](#)' - de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten.

Meergezinswoning

Gezien de oppervlakte van het perceel is de Woningtypetoets richtinggevend en is ontwerpend onderzoek aangewezen. Dit is ook effectief gebeurd en vanuit boomsparend ontwerp, compact bouwen en beperken van verharding (ifv. de brandweerweg) is gekozen voor een meergezinswoning typologie. In de onmiddellijke omgeving komen weliswaar alleen eengezinswoningen voor, doch kan omwille van de grootte en boszone op het perceel een meergezinswoning ingepast worden zonder een schaalbreuk te vormen met de omgeving. Door in het voorstel uit te gaan van een meergezinswoningstypologie, wordt het trouwens mogelijk de woonentiteiten te gaan clusteren op 1 plaats en te gaan stapelen in de hoogte en tegelijk de natuurlijke en groene kwaliteiten van de site en de omgeving beter te gaan vrijwaren. De keuze voor de woontypologie is bijgevolg te verantwoorden.

Volume

De twee nieuwe meergezinswoningen zijn voorzien van drie bouwlagen. Deze bouwhoogte komt in de onmiddellijke omgeving van de wijk nog niet voor. Deze bouwhoogte is wel in overeenstemming met de 'basisschaal' in de *groeistad* zoals bepaald in Ruimte voor Gent. Maw., er wordt dan wel hoger gebouwd dan momenteel het geval is op het perceel en in de wijk, maar 3 bouwlagen is een 'Gentse maat' en de standaard in deze en de ruimere regio. Omwille van de bomengordel langs de perceelsgrenzen wordt de impact van 3 bouwlagen extra beperkt. Er gaat voldoende aandacht naar een zorgvuldige inplanting. Gezien de volumes wel een zekere impact kunnen genereren naar de aanpalende percelen, worden aanpassingen gedaan aan terrassen op de tweede verdieping.

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening is positief.

Mobiliteit

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: wonen
2. Ligging: groene zone en zuidelijke mozaïek
3. Grootte: 10 aantal woonunits

WONEN	Fiets bewoners	Fiets bezoekers	Auto bewoners	Auto bezoekers
Parkeerrichtlijnen	2 per eerste slaapkamer + 1 per bijkomende slaapkamer	0.2 per wooneenheid	0.6-1 per wooneenheid	Min 0.1 per wooneenheid
4 WE met 2 slp	4x3=12			
6 WE met 3 slp	6x4=24			
1 WE met 4 slp	1x5=5			
10 WE	36	0.2x10=2	0.6x10=6 1x10=10	0.1x10=1
TOTAAL	36	2	6-10	Min 1

In de verantwoordingsnota en op de plannen wordt aangegeven dat er 32 fietsparkeerplaatsen nodig zijn voor de bewoners en 2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit komt niet overeen met bovenstaande berekening volgens de parkeerrichtlijnen van het aantal fietsparkeerplaatsen (=> 36 fietsparkeerplaatsen voor bewoners). Er bevinden zich geen afzonderlijke fietsenstallingen voor bezoekers op het eigen terrein, die afgescheiden zijn van de fietsparkeerplaatsen voor bewoners. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden mee voorzien in de fietsenstalling voor de bewoners.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede

ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

Eisen (woningbouw enkel fietsparkeren)

- Artikel 5.5 Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling
De fietsparkeerplaatsen voor bewoners worden ondergebracht in een collectieve en verschillende individuele fietsenbergingen. De fietsenbergingen voor bewoners zijn overdekt en afsluitbaar. Ze bevinden zich in het gebouw het dichtst tegen de openbare weg.
Er bevinden zich geen fietsparkeerplaatsen voor bezoekers op eigen terrein die afgescheiden zijn van de fietsparkeerplaatsen van bewoners. Er is hiertoe ook geen verplichting, aangezien dit er minder zijn dan 5.
- Artikel 5.6 Oppervlaktevereisten
De privatieve fietsenbergingen bedragen elk 5m². De collectieve fietsenberging bedraagt 72 m². Dit is in totaal 92 m². De 46 (42 reguliere en 4 buitenmaatse) fietsenstallingen zijn voorzien in een hoog-laag-systeem en voldoen daarmee ruimschoots aan de nodige oppervlakte van 1.6 m² en 4 m².

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 34 fietsparkeerplaatsen op het maaiveldniveau zijn voorzien in een hoog-laag-systeem met een as-op-as-afstand van 50 cm. De as-op-as-afstand bedraagt 1 meter bij de buitenmaatse fietsen. De lengte om de fiets te stallen bedraagt 2 meter (2.50 meter bij de buitenmaatse fietsen). Het gangpad bedraagt 2 meter. De deuropening bedraagt 1.2 meter. Er worden 4 buitenmaatse fietsen voorzien. De hoogte bedraagt 2.60 meter.

Er zijn 12 fietsparkeerplaatsen voorzien op verdieping -1. Deze worden in 4 aparte (privatieve) fietsenbergingen voorzien, waarin telkens 3 fietsenstallingen zijn voorzien. De fietsenstallingen zijn voorzien in een hoog-laag-systeem met een as-op-as-afstand van 50 cm. De lengte om de fiets te stallen voldoet aan het minimum van 2 meter. Er is voldoende ruimte in de garage om als gangpad te fungeren. De hoogte bedraagt 2,60 meter. Men dient gebruik te maken van de autohelling om zich te begeven naar de fietsenbergingen op verdieping -1. **Het hellingspercentage van de autohelling overschrijdt het maximale percentage van 8%. De helling dient gebruikt te worden door zowel auto's als fietsers, en dan dient er een strook van minimaal 2 meter gereserveerd te worden voor fietsers.**

In de verantwoordingsnota en in de plannen is er sprake dat er 2 bezoekersfietsparkeerplaatsen zijn. Deze worden vermoedelijk nu meegerekend in de fietsenberging op het maaiveldniveau. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers dienen

afgescheiden voorzien te worden van de fietsparkeerplaatsen voor bewoners maar hoeven niet afsluitbaar, noch overdekt te zijn. We zien dat er ruimte is op de plannen om deze te voorzien buiten de fietsenstalling op het maaiveldniveau bijvoorbeeld ter hoogte van de inkomdeur.

In totaal worden 46 (34 + 12) fietsparkeerplaatsen voorzien, wat impliceert dat er 5 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten voorzien worden in plaats van 4. De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

De fietsenberging moet goed verlicht worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.

Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.

Idealiter worden alle fietsparkeerplaatsen voor bewoners voorzien op het maaiveldniveau in de collectieve fietsenberging. Momenteel zijn er 34 ingetekend in de fietsenstalling. Er kunnen er 3 extra voorzien worden. De 2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden buiten de fietsenberging voorzien. We zien dat er nog ruimte is op de plannen om de fietsenstalling te vergroten en 2 bezoekersfietsparkeerplaatsen in te tekenen op het terrein buiten de fietsenberging. Op die manier hoeven er geen fietsen ondergronds gestald te worden en door de daling van het aantal dienen er geen 5 buitenmaatse fietsen voorzien te worden.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De 14 autoparkeerplaatsen worden ondergronds voorzien. Deze hebben een breedte van minimaal 2,7 m en een lengte van minimaal 6 m.

De autoparkeerplaatsen zijn toegankelijk via een helling. Deze bedraagt 11% - 22% - 11%, waarbij het maximum van 25% niet wordt overschreden.

- 1) toegankelijkheid van parkeerplaatsen:
Er is 1 aangepaste parkeerplaats voorzien met een breedte van 3,5 m.
- 2) elektrische laadpunten:
Het betreft een woongebouw en nieuwbouw. Bij een parkeerterrein met 2 of meer parkeerplaatsen: laadinfrastructuur verplicht voor elke parkeerplaats. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.

Er worden 4 autoparkeerplaatsen voor bezoekers ondergronds voorzien. De parkeerrichtlijnen leggen een minimum op voor bezoekersparkeerplaatsen, maar geen maximum. **We leggen hierdoor als expliciete voorwaarde op dat de autoparkeerplaatsen voor bezoekers niet individueel verkocht mogen worden en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.**

De bezoekersparkeerplaatsen moeten vrij toegankelijk zijn voor bewoners. Aangezien deze autoparkeerplaatsen voor bezoekers gelegen zijn achter een poort moet er een systeem zijn om bezoekers vlot toegang te geven tot deze parkeerplaatsen.

Daarnaast herhalen we dat parkeerplaatsen bij projecten die de drempelwaarde bereiken, **moeten georganiseerd zijn als open staanplaatsen en mogen niet individueel afgesloten mogen worden**. De bouw van nieuwe garageboxen wordt bijgevolg niet toegestaan. Om een optimaal gebruik als autoparkeerplaats te garanderen moeten het open staanplaatsen zijn, al of niet overdekt, zowel boven- als ondergronds. Individuele garages of autoboxen worden immers al te vaak als bergruimte gebruikt. Hierdoor komt de wagen alsnog op straat terecht. Bovendien sluiten afgesloten garageboxen het dubbel gebruik van de parkeerplaatsen voor altijd uit.

Mits een aantal aanpassingen aan de parkeervoorzieningen wordt de parkeerbehoefte voldoende en kwalitatief opgevangen op het eigen terrein. De impact naar mobiliteit wordt met dit impact beperkt en aanvaard ingeschat.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 10 warmtepompen (gekoppeld aan geothermie) voor de verwarming en koeling van 10 wooneenheden, over 2 urban villa's. Uitgaande van een vermogen van 75 kW, cf. berekeningen van de ingenieur (overgedimensioneerd). Nieuw	75 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen met gemeenschappelijke parkeerkelder en de exploitatie van warmtepompen na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding aan BRICK BUILDING bv (O.N.:0879388538) en Enak Baert gelegen te Karel van de Woestijnestraat 11, 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.

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20260216-0022 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 10 warmtepompen (gekoppeld aan geothermie) voor de verwarming en koeling van 10 wooneenheden, over 2 urban villa's. Uitgaande van een vermogen van 75 kW, cf. berekeningen van de ingenieur (overgedimensioneerd). Nieuw	75 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Brandweerzone Centrum** (advies van 8 april 2026, met kenmerk 067964-007/PJ/2026) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 1 juli 2026, met kenmerk 5000132477) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 8 mei 2026, met kenmerk AD-26-377) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 7 april 2026) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 31 maart 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Mobiliteit:**Fietsparkeren:**

- Er dienen minstens **36** (afgesloten) fietsparkeerplaatsen voor bewoners voorzien te worden. Er moeten **5** fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien worden. De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen. Gezien de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers buiten de gemeenschappelijke fietsenberging voorzien moeten worden is er voldoende ruimte voor extra fietsparkeerplaatsen voor bewoners.
- Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers dienen afgescheiden voorzien te worden van de fietsparkeerplaatsen voor bewoners en dus buiten de gemeenschappelijke fietsenberging. Deze zijn niet afsluitbaar, en dienen niet overdekt te zijn. Dit kan bijvoorbeeld ter hoogte van de inkomdeur.
- De fietsenberging moet goed verlicht worden.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Autoparkeren

- Bij een parkeerterrein met 2 of meer parkeerplaatsen is laadinfrastructuur verplicht voor elke parkeerplaats.
- De 4 autoparkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel verkocht worden en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.
- De bezoekersparkeerplaatsen moeten vrij toegankelijk zijn voor bewoners. Aangezien deze autoparkeerplaatsen voor bezoekers gelegen zijn achter een poort moet er een systeem zijn om bezoekers vlot toegang te geven tot deze parkeerplaatsen.
- Parkeerplaatsen moeten georganiseerd zijn als open staanplaatsen en mogen niet individueel afgesloten mogen worden. De bouw van nieuwe garageboxen wordt niet toegestaan. Om een optimaal gebruik als autoparkeerplaats te garanderen moeten het open staanplaatsen zijn.

Groenbeheer:

- Het uitgraven van de kelder in talud is niet mogelijk richting de bestaande bomen. Er dient recht uitgegraven te worden volgens de contour op de plannen en met een beschoeiing gewerkt te worden.
- De sloop en de bouwwerken met omgevingsaanleg dienen door een boomdeskundige ETW begeleid te worden conform de voorwaarden zoals opgenomen in de BEA .
- Indien een bemaling noodzakelijk is, dient een bevoeiingsplan opgesteld door een boomdeskundige ETW toegevoegd te worden aan de bemalingsaanvraag.

Privacy:

De terrassen van appartement 4 van gebouw A en appartement 5 van gebouw B worden gedeeltelijk ingeperkt om inkijk te verminderen. **(zie plannenset)**

Waterhuishouding:

De hemelwaterputten dienen een totaal volume van 60.000 l te bevatten.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden 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.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Openbaar domein:**Oprit:**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 meter op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen.

De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes tov de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als

bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

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

Sloop:

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Privaat binnengebied

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoedvondsten:

Alle eventuele erfgoedvondsten dienen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

Huisnummering:

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

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

Milieuwetgeving:

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn 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 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 vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_06090 - OMV_2026011279 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen met gemeenschappelijke parkeerkelder en de exploitatie van warmtepompen na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding - met openbaar onderzoek - Karel van de Woestijnestraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026011279

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_WOES_G_N_01_gebouw A voorgevel.pdf	XcNjqTmPo42bx/YLfwz2/w==
BA_WOES_G_N_02_gebouw A zijgevel 01.pdf	g2Jb/+wP5Wgs7vCGWk7XOQ==
BA_WOES_G_N_03_gebouw A achtergevel.pdf	iQPs1LHdcEflcir0CIHY1A==
BA_WOES_G_N_04_gebouw A zijgevel 02.pdf	R8oCTiBr6ktTjkZJEIkgbQ==
BA_WOES_G_N_05_gebouw B voorgevel.pdf	1ITmnMTAst5XAg6do/F0Kg==
BA_WOES_G_N_06_gebouw B zijgevel 01.pdf	q3oIE7D9btx9caEUMmiQwA==
BA_WOES_G_N_07_gebouw B achtergevel.pdf	/Op0vY6AAY61u0eqhYidjQ==
BA_WOES_G_N_08_gebouw B zijgevel 02.pdf	l1u/xmBo7Ns1ZtHdI6TqOQ==
BA_WOES_I_B_01_inplanting bestaand.pdf	qi0oMCijugKws40cUitXFA==
BA_WOES_I_N_01_inplanting nieuw.pdf	KR3sAn4QCDhcPO3Zq10fBg==
BA_WOES_L_N_01_legende bestaand & nieuw.pdf	tY6VBpVa91LS/WyjDuQ+Xg==
BA_WOES_P_N_01_niveau -1.pdf	l/q+vmgUXTHTCdEYeiDayg==
BA_WOES_P_N_02_gebouw A niveau 0.pdf	k8NxcSG0FvhOiZ01CM0AEA==
BA_WOES_P_N_03_gebouw A niveau 1.pdf	+qURWKmHy2g57a/VFNjJMA==

BA_WOES_P_N_04_gebouw A niveau 2.pdf	MHZB9fpYOMSEvh9TobhmNQ==
BA_WOES_P_N_05_gebouw A dak.pdf	2nfkXVp3r8TLc9q6CUz33g==
BA_WOES_P_N_06_gebouw B niveau 0.pdf	2rWtksMP1rDSpr/romcvEQ==
BA_WOES_P_N_07_gebouw B niveau 1.pdf	CEL5CppXef7ggeoaact5+Q==
BA_WOES_P_N_08_gebouw B niveau 2.pdf	ajC37Gl18ja6inBHmuKYtw==
BA_WOES_P_N_09_gebouw B dak.pdf	JcXjzc1iarLwwnFUygrrvQ==
BA_WOES_S_N_01_gebouw A snede.pdf	Yd5rWmipQ0WW4wAvza7NDQ==
BA_WOES_S_N_02_gebouw B snede.pdf	W/d3xWTXrooqC xv/10rpXQ==
BA_WOES_S_N_03_principesnede wadi.pdf	k7eF+7s6WXKk03rtaT1sCA==
BA_WOES_T_B_01_terreinprofiel bestaand.pdf	89R/z411Bcdz92JOMKH5uQ==
BA_WOES_T_N_01_terreinprofiel nieuw.pdf	qMVC/C3xbZrdxfxSDJuxyA==