



2026_CBS_06621 OMV_2026057302 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning met geïntegreerde zorgunit en 1 BenB-kamer, het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Armand Bourdonlaan, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Jozef Tits - George Guedes de Oliveira met als contactadres Armand Bourdonlaan 1, 9051 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026057302) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een eengezinswoning met geïntegreerde zorgunit en 1 b&b-kamer, het rooien van bomen
- Adres: Armand Bourdonlaan 1, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nr. 361V3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 juni 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 31 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het projectgebied bevindt zich op de hoek van de Armand Bourdonlaan en de Kortrijksesteenweg, in de woonwijk Sint-Denijs-Westrem – Afsnee, vlakbij de school Don Bosco. De nabije omgeving heeft een residentieel karakter. Er komen zowel gesloten bungalowwoningen voor als open en halfopen eengezinswoningen.

Het betrokken perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 660 m². Het perceel, gelegen aan de Armand Bourdonlaan 1 te 9051 Gent, situeert zich in gebied dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dit ensemble omvat acht bungalows en woningen die in de vroege jaren 1960 werden ontworpen door de Gentse architect Daniël Craet. In de inventaris wordt het geheel als volgt omschreven: *“De Armand Bourdonlaan omvat een geheel van acht bungalows en woningen, ontworpen als een ensemble door de Gentse architect Daniël Craet in de vroege jaren 1960.”* Voor de volledige beschrijving en afbakening wordt verwezen naar de inventarisfiches.

Het perceel is momenteel onbebouwd. Er is wel verharding en een oprit aanwezig (ca. 173 m² grind).

De erfgoedwaarde van het perceel ligt voornamelijk in de bijdrage ervan aan de ensemblewaarde van de wijk. Deze waarde wordt bepaald door de samenhangende architectuur en stedenbouwkundige opvatting van de woningen binnen het geheel. Kenmerkend zijn de kleinschalige, al dan niet geschakelde volumes, de licht hellende daken, de dynamische plattegronden met niveauverschillen, de uitgewerkte schoorsteenpartijen en de uitgesproken relatie tussen binnen- en buitenruimten. Daarnaast dragen de volumewerking met terrassen en het karakteristieke materiaalgebruik (waaronder leisteenslag, wit geschilderde baksteen, metalen schrijnwerk en contrasterende kleuraccenten) bij aan de herkenbaarheid en erfgoedwaarde van het ensemble.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op de oprichting van een halfopen eengezinswoning met een geïntegreerde zorgwoning en een kamer voor de uitbating van een bed-and-breakfast en het aanleggen van verharding. In het kader van de uitvoering van het project worden daarnaast 4 bestaande bomen gerooid, waarvan één intussen is omgevallen.

Het terrein wordt ter hoogte van de woning met maximaal 23 cm opgehoogd ten opzichte van het bestaande maaiveld om een overstromingsveilig vloerpeil te realiseren. Om een vlotte aansluiting op dit verhoogde vloerpeil te voorzien, wordt ook het omliggende terrein wat opgehoogd, waardoor een geleidelijke overgang ontstaat tussen het maaiveld ter hoogte van de rooilijn en de woning.

De woning wordt opgericht tegen de linkeraanpalende woning. De woning bestaat uit 2 bouwlagen. De tweede bouwlaag bevindt zich aan de rechterzijde. Het deel met twee bouwlagen wordt afgewerkt met een lessenaarsdak. Het deel van de woning dat uit één bouwlaag bestaat, wordt afgewerkt met een plat dak.

De dakrand van het éénlaagse bouwvolume bevindt zich op ongeveer 3,90 m gemeten ten opzichte van het maaiveld. De nok van het lessenaarsdak bereikt maximale hoogte van 7,90 m, gemeten ten opzichte van hetzelfde referentiepunt. De kroonlijst bevindt zich 1 m lager.

De voor- en achterbouwlijn van de linker aanpalende woning worden gevolgd. Ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt een minimale afstand van 5,3 m behouden. De diepte van de achtertuin varieert van ongeveer 5,30 m tot 12,75 m. De woning heeft een breedte van 19,11 m en een diepte van 13,40 m.

De woning beschikt over een inpandige garage met plaats voor twee voertuigen. Deze bevindt zich in het linkergedeelte van de woning en wordt ontsloten via een oprit in waterdoorlatende verharding met een oppervlakte van ongeveer 51,50 m². De verharding loopt door onder de luifel aan de voorzijde van het gebouw en vormt de toegang tot de verschillende functies binnen de woning.

Op het gelijkvloers wordt vooraan een zorgwoning ingericht met een eigen leefruimte, keuken en badkamer. De zorgwoning heeft een oppervlakte van ongeveer 51 m². Aan de achterzijde van de gelijkvloerse bouwlaag worden de andere leefruimtes ingericht.

Op de verdieping worden drie slaapkamers voorzien, elk uitgerust met sanitaire voorzieningen. Eén van deze kamers, meer bepaald de meest westelijk gelegen slaapkamer, wordt ingericht voor de uitbating van een bed-and-breakfast. Deze kamer beschikt als enige ruimte over een rechtstreekse toegang tot het dakterras, dat wordt aangelegd op een gedeelte van het platte dak van het éénlaagse volume.

Het dakterras heeft een oppervlakte van 26,30 m² en wordt aangelegd tot tegen de linkeraanpalende woning. Aan zowel de voor- als achterzijde van het terras worden plantenbakken voorzien. Uit de ingediende doorsnede blijkt bovendien dat bijkomende afschermingen worden geplaatst met rasters. Het is echter niet duidelijk of deze schermen zich zowel aan de voor- als achterzijde van het terras bevinden, of slechts aan één zijde. De overige delen van het platte dak worden ingericht als groendak.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 juni 2026 onder ref. 077001-002/EVM/2026:

BESLUIT:

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

De conformiteit van het toeristische logies met de specifieke brandveiligheidsnormen, beschreven in bijlage 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering, wordt ter plaatse gecontroleerd door ACEG vzw.

ACEG vzw is aangeduid voor het uitvoeren van deze plaatsbezoeken en het uitreiken van brandveiligheidsattesten aan kleinschalige logies. Vraag een brandveiligheidsattest aan via het e-loket van ACEG vzw.

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 deelgebied waarvoor specifieke voorschriften zijn opgesteld.

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op de volgende punten:

Artikel 2.9. – oprit

Voorschrift: De maximale breedte van deze oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de rijwegbreedte. De breedte van de rijweg is hier kleiner dan 4 m. Bij een rijweg die minder breed is dan 4 m mag de breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn maximaal 4,5 m zijn.

Toetsing: de breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn is volgens de plannen breder nl. 4,67 m. Deze sluit aan op de reeds aangelegde oprit op het openbaar domein.

Afwijkingsmogelijkheid: Volgens hetzelfde artikel in het Algemeen Bouwreglement kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek van de aanvrager een afwijking toestaan. Gezien de oprit op het openbaar domein reeds aangelegd is, kan deze behouden blijven. De bestaande toegang ter hoogte van het openbaar domein wordt bestendigd. **Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.**

Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen

Voorschrift: Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: Er wordt vastgesteld dat de verhardingsgraad hoger is dan noodzakelijk is, wat ten koste gaat van het groenaandeel op het perceel. Er worden drie afzonderlijke terraszones. De drie voorziene terraszones nemen een aanzienlijk deel van de tuinruimte in en zijn vanuit functioneel oogpunt niet allemaal noodzakelijk. Gelet op de hoge bebouwingsgraad van het perceel is dit deze ruime opvatting van de terraszones ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Het beperken van de verharding biedt de mogelijkheid om het groenaandeel op het perceel te vergroten, wat zowel de klimaatrobuustheid, de ecologische waarde als de ruimtelijke kwaliteit van het project ten goede komt. Door de terrassen te herleiden tot één terras aan de noord- en oostzijde van de woning, aangevuld met functionele paden van maximaal 1 m breed, kan ongeveer 16 m² verharding worden geschrapt zonder afbreuk te doen aan de gebruikswaarde of de kwaliteit van het ontwerp. Integendeel, hierdoor ontstaat een grotere, meer samenhangende en kwalitatieve tuin.

Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat er minimaal 16 m² minder verharding moet worden voorzien dan wordt voorgesteld. Op die manier blijft er een terras over van 20 m² (exclusief pad langsheen de woning). Op het inplantingsplan worden indicatief zones aangeduid waar de verharding kan worden verminderd.

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. De overstromingsgevoelige delen situeren zich voornamelijk ter hoogte van de achterste helft van het perceel en langs de omliggende straten.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Hemelwater moet maximaal op eigen terrein worden vastgehouden, hergebruikt en geïnfiltreerd. Om na te gaan of het project hieraan voldoet, werd de aanvraag getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening en de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent inzake hemelwaterbeheer.

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding

De aanvraag is niet in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement wat betreft de verhardingsgraad (zie toetsing aan het Algemeen Bouwreglement). Om hieraan tegemoet te komen, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat minstens 16 m² van de voorgestelde verharding wordt geschrapt. Mogelijke onthardingszones zijn indicatief aangeduid op het inplantingsplan.

Aangezien de voorziene verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal en met een hellingsgraad van minder dan 2%. Hierdoor vallen zij in principe buiten het toepassingsgebied van de gewestelijke hemelwaterverordening. Hiervoor is wel vereist dat niet alleen de toplaag, maar ook de fundering waterdoorlatend wordt uitgevoerd. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Hemelwaterput

De nieuwbouwwoning heeft een totale dakoppervlakte van 231 m². Hiervan wordt 80 m² ingericht als groendak. In het groendakformulier geeft de aanvrager aan dat de platte daken worden voorzien van een groendak, ondanks dat ze ook worden aangesloten op de hemelwaterput. Uit de plannen blijkt echter dat het water dat op de platte daken valt rechtstreeks naar de infiltratievoorziening wordt geleid. Voor de watertoets worden de plannen gevolgd.

Aangezien het groendak rechtstreeks afwatert naar de infiltratievoorziening, moet voor de dimensionering van de hemelwaterput enkel rekening worden gehouden met de overige 151 m² dakoppervlakte. Op basis hiervan is volgens de Gewestelijke Hemelwaterverordening een hemelwaterput met een inhoud van 10000 liter vereist. De aanvraag voldoet aan deze verplichting.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die hergebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt voor onder meer toiletspoeling, poetswater, de wasmachine en buitengebruik. De aanvraag voorziet momenteel hergebruik voor de toiletten en de tuin. Om het hergebruik van hemelwater te maximaliseren, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat ook de wasmachine wordt aangesloten op de hemelwaterput. Daarnaast moeten alle toiletten gebruik kunnen maken van het opgevangen hemelwater.

Bovengrondse infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput en het hemelwater afkomstig van de groendaken moeten worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Voor de berekening van de minimale afmetingen van de infiltratievoorziening moet rekening worden gehouden met een afwaterende oppervlakte van 201 m².

*Toelichting bij de in rekening te brengen dakoppervlakte: Er mag 30 m² van de totale dakoppervlakte buiten beschouwing worden gelaten omdat een voldoende ruime hemelwaterput met hergebruik wordt voorzien. De oppervlakte van de als groendak ingerichte dakdelen kan daarentegen niet gehalveerd worden, aangezien uit de aanvraag niet blijkt dat het groendak beschikt over een buffercapaciteit van minstens 50 l/m².

Op basis van een in rekening te brengen dakoppervlakte van 201 m² moet de infiltratievoorziening minimaal beschikken over een infiltratieoppervlakte van 16,08 m² en een buffervolume van 6633 liter. De aanvraag voorziet echter slechts een infiltratieoppervlakte van 5 m² en een buffervolume van 2063 liter. De voorgestelde infiltratievoorziening is bijgevolg onvoldoende gedimensioneerd zelfs wanneer er een groendak van 50 l/m² wordt voorzien.

Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat er ofwel een grotere infiltratievoorziening moet worden geplaatst van 16,08 m² en een buffervolume van 6633 liter ofwel dat de groendaken moeten worden aangelegd met een buffervolume van 50 l/m² en moet de infiltratievoorziening een oppervlakte hebben van 12,88 m² en een buffervolume van 5 313 liter.

Het inrichten van 80 m² van het platte dak als groendak wordt positief beoordeeld. Het voorziene groendak verhoogt de klimaatrobuustheid van het project.

Bodem

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het perceel ligt in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

In het nota wordt aangehaald dat het vloerpeil van de woning wordt vastgelegd op 7,85 m TAW en wordt gekozen om overstromingen in toekomst te beperken.

Belangrijk is hierbij dat de omgeving met uitzondering van de oprit rondom niet mag worden opgehoogd.

Andere verhardingen rond het huis (inclusief terras) mogen niet opgehoogd worden. Indien een aangesloten terras/verharding gewenst is kan met een vlonderconstructie gewerkt worden. **Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.**

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

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

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag, mits toepassing van de vernoemde voorwaarden, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

In functie van de realisatie van het bouwproject worden 4 bestaande bomen gerooid:

1. Wilg ø 45 cm (omtrek 141 cm), deze is intussen omgevallen
2. Wilg ø 30 cm (omtrek 94 cm)
3. Populier ø 45 cm (omtrek 141 cm)
4. Wilg ø 65 cm (omtrek 204 cm)

Ter compensatie van het rooien van deze bomen stelt de aanvrager voor om 4 nieuwe bomen aan te planten. Het rooien van deze bomen is aanvaardbaar, mits er minstens 4 nieuwe hoogstammige loofbomen (met minimumstamomtrek HS10/12) worden heraan geplant. Dit gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De aanvragers geven leveren voldoende maatregelen aan in functie van de zorgplicht voor eventueel aanwezige soorten:

- Het vellen en het verwijderen van begroeiing zal gebeuren buiten het vogelbroedseizoen (bij voorkeur tussen 1 september en eind februari) en als de werken in het broedseizoen onvermijdelijk zijn, dan worden de bomen vooraf gecontroleerd op actieve nesten en worden de werken bij vaststelling uitgesteld.

- Ook zullen vóór de velling worden de te vellen bomen de boven worden geïnspecteerd op holten, scheuren en loszittende schors; bij vaststelling wordt een vleermuisdeskundige geraadpleegd en gewerkt volgens een aangepast protocol.

De aanvragers geven als zorgvuldigheidsmaatregel ook aan dat er de werfzone zal worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en dat de twee te tijdens de werken fysiek zullen worden beschermd (stam- en wortelzonebescherming). Als **bijzondere voorwaarde** is opgenomen dat deze twee te behouden bomen aan de straatzijde moeten worden beschermd door een hekwerk, geplaatst op minstens 2 m van de stam van de bomen en dit gedurende de volledige werfperiode.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

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

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

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

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

De bezwaren worden als volgt samengevat:

B&B-functie en mobiliteitsdruk

De vraag wordt gesteld of een commerciële functie wenselijk is in deze rustige woonstraat met éénrichtingsverkeer en zonder publieke parkeerplaatsen. Deze functie brengt extra mobiliteit met zich mee. Bijkomend wordt er ook een zorgfunctie voorzien dewelke ook voor een extra wagen zorgt bijkomend aan de wagens eigen van het huishouden. De beschikbare opritruimte is ruim doch laat niet toe dat meerdere voertuigen gelijktijdig kunnen manoeuvreren zonder de straat te belasten. De combinatie van bewoners, zorgunit-gebruikers en B&B-gasten creëert daardoor een mobiliteitsdruk die mogelijks niet haalbaar is voor deze straat.

Privacy en inkijk vanaf het terras

Het terras van de B&B-kamer ligt direct de gedeelde gevel en bevindt zich op een hoogte die ruime inkijk geeft op de aanpalende tuin. Op snede BB is een hekwerk te zien, maar dit lijkt open en biedt visueel geen afscherming.

De bestaande haag tussen onze tuinen geeft momenteel enige privacy. Volgens de plannen blijft deze staan, maar deze is in slechte staat en de bouwheer heeft mondeling verklaard dat deze vervangen wordt door een lagere afscheiding (max. 2 m). Hierdoor zou de inkijk verder toenemen.

Er wordt gevraagd dat er structurele maatregelen worden voorzien om onze privacy te garanderen, zoals een gesloten scherm, hogere afscherming of een aanpassing van de terrasconfiguratie.

Verder lijkt er aan de kant van de gedeelde gevel geen hekwerk of valbeveiliging voorzien. Door de lessenaarsvorm van het dak eindigt de dakrand ruim onder schouderhoogte voor iemand die op het terras staat. Er wordt gevraagd hiermee expliciet rekening te houden, zodat het niet mogelijk is om het aanpalende dak te betreden en zodat veiligheid, privacy en de integriteit van de dakbedekking gegarandeerd blijven.

Technische aspecten

1/ Ontkoppeling van de garageconstructie

Op snede BB blijkt dat het dak van de garage aan de gemene gevel wordt bevestigd. Er wordt gevraagd dat dit in het ontwerp wordt aangepast. Het gebruikte materiaal CLT is geschikt voor een zelfdragende constructie, en de garage dient volledig mechanisch ontkoppeld te worden van de aanpalende woning. De ontstane spouw zou moeten worden opgevuld met een los isolatiemateriaal (bv. glaswol) om akoestische overdracht te beperken.

2/ Isolatie van de onbebouwde gevelzone

Het deel van de gedeelde gevel dat onbebouwd blijft, wordt omschreven als “afgewerkt met isolatie en crepi in baksteenlook”. Wij vragen om hiervoor 12 cm PIR-platen te gebruiken, zodat de isolatiedikte aansluit op die van het dak.

Op de tekening is een dakoversteek aan de gevel van het aanpalende gebouw weergegeven, maar deze bestaat niet. Deze zal moeten worden vervaardigd om de nieuwe isolatielaag correct te kunnen integreren.

3/ Continuïteit van de spouwisolatie

De voor- en achtergevel van de aanpalende woning hebben een spouw, maar de gedeelde muur is volsteens. Wij vragen dat bij het plaatsen van de nieuwe constructie de nodige aanpassingen worden gedaan aan de volsteense muur zodat de spouwisolatie continu kan doorlopen tot aan de nieuwe isolatie. Dit voorkomt koudebruggen en garandeert een correcte thermische aansluiting.

Verantwoordelijkheid werken aan gevel

Tot slot wordt er graag verduidelijking gevraagd over de verantwoordelijkheid voor de werken die noodzakelijk worden aan de bestaande gedeelde gevel en volsteense muur door de geplande nieuwbouw. De nieuwe constructie vereist onder meer:

- het bekleden van een deel van de blote zijgevel,
- het creëren of aanpassen van een dakrand/dakoversteek om de nieuwe isolatielaag correct te integreren,
- en aanpassingen aan de volsteense muur om de continuïteit van de spouwisolatie te verzekeren.

Deze elementen maken deel uit van de bestaande aanpalende woning en zijn niet het gevolg van eigen werken, maar van de nieuwe constructie op het aanpalende perceel. Er wordt daarom gevraagd aan de stad om te bevestigen wie verantwoordelijk is voor de uitvoering en de kosten van deze noodzakelijke werken, zodat hierover geen onduidelijkheid ontstaat tijdens de uitvoering.

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

B&B-functie en mobiliteitsdruk

De B&B is een ondergeschikte functie waarbij slechts één kamer kan worden verhuurd. Dit wordt ook opgelegd als bijzondere voorwaarde. De mobiliteitsdruk blijft daardoor ook beperkt. De locatie is goed bereikbaar via het openbaar vervoer waardoor de verblijvers van de B&B niet noodzakelijk de wagen nodig hebben om de locatie te bereiken.

Er is een garage voorzien voor het plaatsen van twee wagens. Dit zou voldoende moeten zijn voor de bewoners van de woning en de zorgunit. Een zorgunit is ook een tijdelijk gegeven. Wanneer de zorg niet meer nodig is, zullen deze ruimtes zich moeten inpassen bij de eengezinswoning. De ruimtes mogen niet op zichzelf werken los van de eengezinswoning. Dit wordt ook opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Privacy en inkijk vanaf het terras

Het terras wordt ingeperkt met 1,90 m ten opzichte van de gedeelde gevel conform het Burgerlijk Wetboek lichten en zichten. Op deze wijze wordt ook tegemoet gekomen aan de bezorgdheid van de bereikbaarheid van het aanpalende dak. Het terras behoort tot de B&B-kamer waardoor het gebruik en de impact eerder beperkt is. Een afsluiting in de tuinzone kan maximaal 2 m hoog zijn.

Technische aspecten

1/ Ontkoppeling van de garageconstructie

Hoe de technische uitwerking wordt uitgevoerd, is onderling te bespreken. Dit valt niet onder de stedenbouwkundige aspecten.

2/ Isolatie van de onbebouwde gevelzone

Hoe de technische uitwerking wordt uitgevoerd, is onderling te bespreken. Dit valt niet onder de stedenbouwkundige aspecten.

3/ Continuïteit van de spouwisolatie

Hoe de technische uitwerking wordt uitgevoerd, is onderling te bespreken. Dit valt niet onder de stedenbouwkundige aspecten.

Verantwoordelijkheid werken aan gevel

De verantwoordelijkheid voor de werken is een burgerrechtelijk gegeven. Dit is niet van stedenbouwkundige aard. Het kan niet de bedoeling zijn dat de aanpalers schade ondervinden van de werken. Er wordt aangeraden om op voorhand een overeenkomst te maken met plaatsbeschrijving waarin deze zaken worden opgelijst en beschreven. Deze overeenkomst wordt bij het bereiken van een akkoord door de beide partijen ondertekent om later enige discussie te vermijden. De Stad kan geen uitspraak doen over de verantwoordelijkheid van de werken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de oprichting van een halfopen eengezinswoning op een momenteel braakliggend perceel binnen een residentiële woonomgeving. Het perceel maakt deel uit van een erfgoedensemble van woningen ontworpen door architect Daniël Craet.

Het ontwerp houdt bovendien rekening met de erfgoedcontext. De woning bestaat uit een combinatie van één en twee bouwlagen. Hoewel volume relatief ruim is voor een eengezinswoning, sluit het qua schaal, gabarit en inplanting goed aan bij de omliggende bebouwing. De voor- en achterbouwlijn volgen deze van de links aanpalende woning, wat een logische aansluiting vormt. Ook de architecturale uitwerking verwijst naar de karakteristieken van het ensemble van Craet. Zo sluiten het lessenaardak, de terrassen en het gebruik van witte gevelvlakken in combinatie met contrasterende accenten aan bij de vormtaal van de omliggende woningen, zonder deze letterlijk te kopiëren. De aanvraag doet hierdoor geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van de omgeving.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt op sommige plaatsen slechts zo'n 5,3 m, wat weinig is voor een achtertuin. Dit is echter voornamelijk het gevolg van de onregelmatige vorm van het perceel en de wenselijke aansluiting op de bouwlijnen van de links aanpalende woning. Tegelijk behoudt een deel van de achtertuin een diepte van meer dan 12 m. Samen met de ruime zijtuin zorgt dit voor voldoende kwalitatieve buitenruimte. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan de voorgestelde inplanting dan ook als aanvaardbaar worden beschouwd.

De bezettingsgraad van het perceel bedraagt ongeveer 51%, wat gelet op de grootte van het perceel relatief hoog is. Het voorgestelde bouwvolume blijft echter aanvaardbaar, aangezien het qua schaal, inplanting en architecturale uitwerking goed aansluit bij de omgeving en zich respectvol inpast binnen de erfgoedcontext. De verhardingsgraad kan wel verder worden beperkt ten voordele van een groter groenaandeel. De aanvraag voorziet momenteel 3 afzonderlijke terraszones, waardoor een vrij groot deel van achtertuin verhard is. Door deze te herleiden tot één terras aan de noord- en oostzijde van de woning, aangevuld met functionele paden van maximaal 1 m breed, kan ongeveer 16 m² verharding worden geschrapt zonder afbreuk te doen aan de gebruikswaarde of de kwaliteit van het ontwerp. Integendeel, hierdoor ontstaat een grotere en meer samenhangende groene tuinzone aan de achterzijde, wat niet alleen de woon- en beeldkwaliteit ten goede komt, maar ook positief is voor de klimaatrobuustheid en ecologische waarde van het perceel. Om die reden wordt de vermindering van de verharding met 16 m² als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

De tuin (met uitzondering van de oprit) mag niet worden opgehoogd. Verhardingen rond het huis (inclusief terras) dienen niet opgehoogd te worden. Indien een aangesloten

terras/verharding gewenst is kan met een vlonderconstructie gewerkt worden. **Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.**

In de nieuwe eengezinswoning wordt ook een zorgwoning ingericht. Deze zorgunit is bereikbaar via de gemeenschappelijke inkomhal en blijft met een oppervlakte van minder dan 1/3 van de woning ondergeschikt aan de hoofdwoning. Door de aanwezigheid van een eigen leefruimte, kitchenette en sanitair functioneert de zorgwoning echter grotendeels als een zelfstandige studio. Een zorgwoning moet deel blijven uitmaken van de eengezinswoning en mag niet leiden tot het ontstaan van een afzonderlijke woonentiteit. In het voorliggende ontwerp is het contact tussen beide huishoudens beperkt tot de gemeenschappelijke inkomhal. Dit volstaat niet om te voldoen aan de uitgangspunten van zorgwonen, waarbij voldoende mogelijkheden voor contact en interactie tussen de bewoners aanwezig moeten zijn.

Om die reden wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de woning als een eengezinswoning moet blijven werken en er ruimtes moeten zijn waarin er contact tussen de alle bewoners mogelijk is. De zorgwoning moet minstens één essentiële woonfunctie delen met de hoofdwoning, zoals een leefruimte, eetruimte, keuken of badkamer. De zorgunit mag zich niet manifesteren als een autonoom functionerende studio.

Bij het beëindigen van de zorgsituatie dient dit gemeld te worden aan Stad Gent en moet de woning opnieuw volledig als één eengezinswoning functioneren. De ruimtes van de zorgwoning moeten daarbij eenvoudig opnieuw geïntegreerd kunnen worden in de hoofdwoning.

Op de verdieping worden drie slaapkamers ingericht, elk voorzien van een eigen badkamer. De meest westelijk gelegen slaapkamer wordt ingericht als B&B-kamer. De twee overige slaapkamers zijn afzonderlijk bereikbaar via een nachthal en beschikken eveneens over een eigen badkamer. Deze indeling kan de indruk wekken dat meerdere kamers afzonderlijk zullen/kunnen worden verhuurd. Dit is niet toegestaan. De woning moet blijven functioneren als eengezinswoning (met ondergeschikte nevenfunctie) en niet als kamerwoning. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De uitbating van een B&B in één slaapkamer is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Deze functie blijft beperkt tot één kamer en is ondergeschikt aan de woonfunctie. De kamer beschikt niet over een eigen toegang en is uitsluitend bereikbaar via de gemeenschappelijke delen van de woning, waardoor de band met de hoofdwoning behouden blijft. Om een verdere opsplitsing van de woning te voorkomen, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat maximaal één kamer mag worden gebruikt voor de uitbating van een B&B. Daarnaast mag deze kamer niet worden ingericht als een zelfstandig functionerende verblijfseenheid. Het voorzien van een eigen keuken of kitchenette is dan ook niet toegestaan.

Het dakterras grenst rechtstreeks aan de scheidingsmuur met het links aanpalende perceel. Hierdoor wordt niet voldaan aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten, aangezien de scheidingsmuur onvoldoende hoog is. Het behoud van 1,90 m afstand tot het terras is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Concluderend kan dus worden gesteld dat het project, mits naleving van de bijzondere voorwaarden, verenigbaar is met de principes van de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026057302_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning met geïntegreerde zorgunit en 1 b&b-kamer, het rooien van bomen aan Jozef Tits - George Guedes de Oliveira gelegen te Armand Bourdonlaan 1, 9051 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden uit externe adviezen

De voorwaarden die zijn opgenomen in het advies van de Brandweer moeten strikt nageleefd worden. Voor dit advies, inclusief de voorwaarden, wordt verwezen naar de bijlagen op het Omgevingsloket.

Bomen

Er moeten minstens 4 nieuwe hoogstammige loofbomen (met minimumstamomtrek HS10/12) worden heraangeplant en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

De twee te behouden bomen aan de straatzijde moeten worden beschermd door een hekwerk, geplaatst op minstens 2 m van de stam van de bomen gedurende de volledige werfperiode.

Verharding

Bij waterdoorlatende verharding moet niet alleen de toplaag, maar ook de fundering uit waterdoorlatende materialen bestaan. De voorziene waterdoorlatende verharding moet ook een waterdoorlatende fundering hebben.

Er moet minimaal 16 m² minder verharding worden voorzien dan wordt voorgesteld. Op het inplantingsplan worden indicatief zones aangeduid waar de verharding kan worden verminderd.

Woontypologie

De woning moet functioneren als eengezinswoning en niet als kamerwoning of meergezinswoning.

B&B

Er mag maximaal één kamer voor de uitbating van een B&B mag worden gebruikt. Daarnaast mag de kamer ook niet worden omgevormd tot een autonoom functionerende logeereenheid. Er mag daarom geen eigen keuken/kitchenette worden voorzien bij de kamer.

Zorgwonen

De zorgwoning mag geen zelfstandige woonentiteit vormen en er moet voldoende contact tussen de bewoners mogelijk zijn. De zorgwoning moet daarom minstens één essentiële woonfunctie delen met de hoofdwoning, zoals een leefruimte, eetruimte, keuken of badkamer. Een inrichting van een autonoom functionerende studio is **niet** toegestaan.

Terras

Het dakterras moet minstens 1,9 m afstand houden van de linkeraanpalende woning.

Hemelwater

Er moet ofwel een grotere infiltratievoorziening worden geplaatst van minimaal 16,08 m² en een buffervolume van 6633 liter ofwel moeten de groendaken worden aangelegd met een buffervolume van 50l/m² én moet de infiltratievoorziening een oppervlakte hebben van 12,88 m² en een buffervolume van 5313 liter.

De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pomp dat hergebruik voorziet voor minstens een buitenkraan, de wasmachine en alle toiletten.

Overstromingen

De tuin (met uitzondering van de oprit) mag niet worden opgehoogd. Verhardingen rond het huis (inclusief terras) dienen niet opgehoogd te worden. Indien een aangesloten terras/verharding gewenst is, kan met een vlonderconstructie gewerkt worden.

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

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

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.

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 = inwonerequivalent)
- * +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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Openbaar domein

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

De 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.).

Oprit

Er zal slechts één oprit, de bestaande oprit, op het openbaar domein worden toegestaan.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Beëindiging zorgsituatie

Bij het beëindigen van de zorgsituatie dient dit gemeld te worden aan Stad Gent en moet de woning opnieuw volledig als één eengezinswoning functioneren. De ruimtes van de zorgwoning moeten daarbij eenvoudig opnieuw geïntegreerd kunnen worden in de hoofdwoning, bijvoorbeeld door de leefruimte met kitchenette op te nemen in de woonruimte van de woning of deze een andere functie te geven, zoals een bureau.

Bomen rooien

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).

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd 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 vervaltijd 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 ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden

geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ingesteld.

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_06621 - OMV_2026057302 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning met geïntegreerde zorgunit en 1 BenB-kamer, het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Armand Bourdonlaan, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026057302

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_WONING_S_N_22_Snede BB.pdf	xaxawaXhNiR3X6fUM6ISQg==
BA_WONING_S_N_21_Snede AA.pdf	eVsVmteHloJTUi5DJdBU9Q==
BA_WONING_P_N_14_Dakenplan.pdf	xa4kmsU37vqiASCjEcp3Rg==
BA_WONING_P_N_13_Verdieping.pdf	59FAR8UsnYoG3plceOF+ag==
BA_WONING_P_N_12_Begane Grond.pdf	rQB2nCsy9VInkAlMOSCftg==
BA_WONING_P_N_11_Fundering Riolering.pdf	OvgdI1P0JWpu0uct7cuQKw==
BA_WONING_L_N_00_Legende.pdf	/qEsg1UpvC9I/nfy6BDb1A==
BA_WONING_I_N_04_Terreinprofiel.pdf	+yE4/z/+hyWxn/n4p9g6hw==
BA_WONING_I_N_03_Inplanting.pdf	HPhda6d59g92cRRnu0B1RQ==
BA_WONING_I_N_03_Inplanting bomen.pdf	n3RcV4vuUkrRXWdBKRFLIA==
BA_WONING_I_N_02_Omgevingsplan.pdf	77wludqci+FywMxW+b/5vw==
BA_WONING_I_B_01_Opmetingsplan.pdf	cAlX998R/k3lZNYUd6y84Q==
BA_WONING_G_N_33_Zijgevel.pdf	g727nQ5Lv9cqUBgHv3+59A==
BA_WONING_G_N_32_Achtergevel.pdf	AphDrWbjfVYU2zHBY8/8fQ==

BA_WONING_G_N_31_Voorgevel.pdf	dBBrUKi2BiJYHZw1BjlAJg==
--------------------------------	--------------------------