



2026_CBS_07553 OMV_2026027922 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 6 woonentiteiten, inclusief een parkeerkelder (en wellnessruimte) na sloop bestaande bebouwing en verharding - het vellen van 11 bomen - het wijzigen van het terrein en het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Petrus Christusdreef, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 september 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Unidevelop BV met als contactadres Heirbaan 19, 9240 Zele heeft een aanvraag (OMV_2026027922) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 mei 2026.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning met 6 woonentiteiten, inclusief een parkeerkelder (en wellnessruimte) na sloop bestaande bebouwing en verharding - het vellen van 11 bomen - het wijzigen van het terrein en het exploiteren van warmtepompen
- Adres: Petrus Christusdreef 3, 9031 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nrs. 1018D, 1019A en 1021T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 juni 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het terrein van de aanvraag ligt aan de Petrus Christusdreef in Baarle, een zijstraat van de Baarledorpstraat. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande woningen op ruime percelen. Langs de Baarledorpstraat komt een meer gevarieerd bebouwingsbeeld voor. De aanvraag heeft betrekking op twee percelen die ruimtelijk één geheel vormen. Op het grootste perceel staat momenteel een vrijstaande woning, omgeven door enkele hoogstammige bomen. De achterzijde van dit perceel grenst aan de Leie. Het tweede, kleinere perceel is volledig bebost.

De aanvraag omvat de sloop van de bestaande woning en de bouw van een meergezinswoning. Het gebouw wordt ingeplant op 5,60 m van de linker en 12,60 m van de rechter perceelsgrens. De inrit naar de ondergrondse parkeerlaag bevindt zich op 3,60 m van de rechter perceelsgrens. Het gebouw blijft op minstens 21,40 m afstand van de Leie. De meergezinswoning bestaat uit drie bouwlagen en heeft een totale hoogte van 10,50 m. De bouwdiepte neemt af naarmate de bouwlagen hoger gelegen zijn. De derde bouwlaag wordt teruggetrokken ten opzichte van zowel de voor- en achtergevel als de zijgevels.

In het gebouw worden zes appartementen ingericht. Op het gelijkvloers komen drie appartementen met drie slaapkamers. Op de eerste verdieping worden twee appartementen met drie slaapkamers voorzien en op de tweede verdieping één appartement met drie slaapkamers. Elk appartement beschikt over een private buitenruimte in de vorm van een terras. Daarnaast wordt een gemeenschappelijke tuin aangelegd. Alle appartementen hebben rechtstreeks toegang tot deze tuin. Voor de appartementen op de verdiepingen gebeurt dit via een buitentrap aan de achtergevel.

Ondergronds worden negen autoparkeerplaatsen, individuele berging en individuele fietsenstallingen voorzien. Op het maaiveld worden bijkomende fietsenstallingen voor bezoekers ingericht.

Het beboste perceel blijft behouden.

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) Aangenomen specifieke warmtevraag voor een goed geïsoleerde BEN-nieuwbouw: bandbreedte: 30–45 W/m ² conservatieve ontwerpwaarde: 40 W/m ² Berekening: $1.253 \text{ m}^2 \times 40 \text{ W/m}^2 = 50,12 \text{ kW}$ Als basisvermogen kan dit royaal worden afgerond naar ongeveer 52 kW. Met een ontwerpreserve van circa 20%: $52 \text{ kW} \times 1,20 = 62,4 \text{ kW}$ Voor een eerste indicatieve dimensionering kan dus worden uitgegaan van een totaal ontwerpvermogen van ongeveer: ± 63 kW klasse 3 Nieuw	63 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 07/08/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1963 DR 079)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 11 augustus 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager op aanvraag van de Wegendienst, er werden meer gedetailleerde rioleringsplannen opgevraagd. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de rioleringsplannen aangepast en aangevuld.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 11 augustus 2026. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 11 augustus 2026 onder ref. omv-2026027922 - Behandeling in eerste aanleg-001. Het advies van de Vlaamse Waterweg is opgenomen onder 5. Waterparagraaf.

4.2. Brandweerzone centrum

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 26 juni 2026 onder ref. 076802-002/PV/2026 mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. De aandacht wordt gevestigd op volgend aandachtspunt:

- Er wordt benadrukt dat bij verdreven treden de aantrede minstens 24cm op de looplijn dient te bedragen.

4.3. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 juni 2026 onder ref. 5000132324.

Algemeen

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine. De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Voor Elektriciteit

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (15,9kVa, enkel 230V

aanwezig). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking 400V noodzakelijk is.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding. Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

4.4. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 23 juli 2026 onder ref. AD-26-701.

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet 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.

Besluit

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van een meergezinswoning met 6 woonentiteiten en parkeerkelder, het wijzigen van het terrein en het exploiteren van warmtepompen.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

4.5. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 20 juli 2026 onder ref. -:

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. Het volstaat om uw project eenvoudig aan te melden via:

Bouwen online formulier - Proximus for real estate

- *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.*

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.

4.6. Wyre (Telenet)

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 24 juni 2026:

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.

4.7. Agentschap Natuur en Bos

Ongunstig advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 11 augustus 2026 onder ref. ANB_26-208275:

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft de sloop van een bestaande villa gelegen langs de oevers van de Leie, en de bouw van een meergezinswoning met een ondergrondse etage en drie bovengrondse bouwlagen. Voor het plaatsen van de kelder en septische put is er een bemaling nodig.

Binnen woongebied beoordeelt het ANB enkel de effecten op beschermde vegetaties, soorten of nabijgelegen beschermde gebieden. Verder wordt de aanvraag niet inhoudelijk beoordeeld.

Op het perceel is een bosvegetatie aanwezig. De gebouwen of constructies zullen niet in het bos worden geplaatst volgens het inplantingsplan. Uit het beplantingsplan blijkt echter wel dat er ingrijpende wijzigingen aan de bosvegetatie gepland zijn, waaronder de aanleg van hulst/Ilex aquifolium hagen, de aanleg van een wandelpad in schors, en het aanbrengen van diverse andere niet inheemse planten en bomen. Gezien bosvegetaties door het Bosdecreet binnen alle bestemmingen beschermd zijn, kunnen deze werken niet worden uitgevoerd zonder een machtiging van het ANB. Dit is een afzonderlijke procedure die door de aanvrager moet worden opgestart, en kan niet op initiatief van het ANB worden geïntegreerd in het voorliggende advies. Het Agentschap wenst wel al te informeren dat dergelijke werken niet in aanmerking komen voor een machtiging omdat de geplande werken een ecologische achteruitgang van het bos inhouden door het aanbrengen van een halfverhard wandelpad (dit is feitelijk een

vergunningsplichtige constructie, enkel een gemaaid onverhard pad kan deel uitmaken van het bos), en aanplanten van exoten.

Verder wordt ook meegegeven dat het vanuit een ecologisch standpunt sterk aangewezen om de oorspronkelijke oevers langs de Leie, die momenteel erg verstoord zijn, terug van een diverse oevervegetatie met typische planten te voorzien.

Bespreking verscherpte natuurtoets

Het projectgebied ligt aan de oevers van de Leie, met aan de overkant een VEN-gebied dat hoofdzakelijk bestaat uit een open meersenlandschap, met belang voor o.a. weidevogels. De huidige woning heeft slechts twee bouwlagen, waarvan het bovenste een hellend dak is, en wordt verder visueel van het VEN gebufferd door een viertal solitaire bomen. Omdat er geen ondergroei aanwezig is en het gazon doorloopt tot tegen de rivier, is de bufferende functie van deze bomen eerder beperkt.

De aanvraag voorziet een gedeeltelijke ophoging van het terrein en een aanzienlijk hoger gebouw met drie volwaardige bouwlagen, telkens met grote glaspartijen en terrassen. De bebouwing schuift ook op dicht bij de Leie en het VEN-gebied. Het gebouw zal boven de te behouden bomen uitsteken, waardoor deze niet meer voldoen als een visuele buffer. Het nieuwe gebouw zal door de hoogte en het materiaalgebruik prominent zichtbaar zijn vanuit het open VEN-gebied, wat afbreuk doet aan de natuurlijke uitstraling en belevingswaarde van de meersen. Vanuit ecologisch perspectief is een dergelijke woning een storend en vreemd element die de menselijke aanwezigheid in het landschap benadrukt. Om de natuurlijke uitstraling en belevingswaarde van het VEN-gebied te behouden, is het af te raden om dergelijke hoge gebouwen op deze locatie toe te laten.

Het is verder niet duidelijk of de terrassen langs de kant van het VEN ook voorzien worden van permanente buitenverlichting, zoals bij dergelijke projecten vaak het geval is. Samen met de grote glaspartijen en onvoldoende buffer kan dit voor de dieren (bv. weidevogels) in het VEN de verstoringssimpact van de woonzone verder vergroten. Permanente buitenverlichting houdt hierdoor vermijdbare natuurschade in, alsook onvermijdbare en onherstelbare schade aan het VEN. Bovendien is de kans ook groot dat vogels zich te pletter zullen vliegen tegen de grote glaspartijen.

Het graven van de kelder impliceert een bemaling. De effecten hiervan werden niet onderzocht. Gezien de bufferende werking van de Leie tussen het projectgebied en het VEN-gebied, wordt er geen impact van verdroging verwacht.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting blijkt dat de visuele impact van een meergezinswoning met drie bouwlagen op het VEN gebied hoog is en de natuurlijke uitstraling en belevingswaarde zal aantasten. Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent daarom een ongunstig advies, en raadt cf. artikel 4.3.4. VCRO de vergunningverlenende overheid af om de vergunning toe te kennen.

Indien de gemeente deze raadgeving -mits motivatie- niet wenst te volgen, zijn de volgende voorwaarden noodzakelijk om de aanvraag in regel te stellen met de vigerende natuurwetgeving:

- *Buitenverlichting dient zich te beperken tot verlichting die essentieel is voor een veilige verplaatsing van personen, met beperkte lichtsterkte en neerwaarts gericht (zonder lichtverstrooiing) – er wordt gewerkt met sensoren en timers, niet met permanente verlichting. Er wordt geen permanente gevelverlichting langs de kant van de Leie voorzien. Dit om vermijdbare natuurschade door verstoring te voorkomen cf. art. 16 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997.*
- *De werken in het bos uit het beplantingsplan worden uit de vergunning gesloten. Er kunnen geen (half) verharde paden worden aangelegd, of uitheemse planten worden aangeplant in de boszone, cf. art. 97 §2 van het Decreet Bosdecreet van 13-06-1990.*

Aanvulling bij dit advies van de omgevingsambtenaar:

Het dossier bevat een bemalingsstudie waarbij ook de effecten op de natuurwaarden in de omgeving onderzocht werden. Er bevindt zich op ongeveer 50 m ten zuiden van het projectgebied een VEN-gebied. Gezien de Leie zich tussen het projectgebied en het VEN-gebied bevindt, wordt een belangrijke hydrologische buffer gevormd. Uit de bemalingsstudie blijkt dat de invloedstraal van de bemaling niet reikt tot het nabijgelegen VEN-gebied. Binnen de invloedssfeer van de bemaling zijn geen biologisch zeer waardevolle gebieden of vegetaties die gevoelig zijn voor verdroging.

Verder blijkt uit de bemalingsstudie dat de bemaling tijdelijk van aard is en dat geen significante effecten op de grondwaterhuishouding of natuurwaarden in de omgeving worden verwacht. Monitoring van de grondwaterstanden tijdens de uitvoering van de werken wordt voorzien zodat eventuele afwijkingen tijdig kunnen worden gedetecteerd en bijgestuurd.

Wat de aanwezige bomen betreft, werd een afzonderlijke bomeneffectanalyse opgemaakt. Hieruit blijkt dat de gekozen inplanting van het gebouw maximaal rekening houdt met de aanwezige waardevolle bomen en hun wortelzones. Het merendeel van de waardevolle bomen op het terrein blijft behouden. Bovendien wordt de ontwikkeling geconcentreerd op het perceel waar zich vandaag reeds een woning bevindt, terwijl het aangrenzende bosperceel volledig behouden blijft. Hierdoor worden de aanwezige natuurwaarden in belangrijke mate gevrijwaard.

Met betrekking tot de visuele impact wordt vastgesteld dat het project zich situeert binnen woongebied volgens het gewestplan en betrekking heeft op een perceel dat vandaag reeds bebouwd is. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht in open ruimte of natuurgebied. Het project voorziet in de vervanging van een bestaande woning door een meergezinswoning op een uitzonderlijk groot perceel, waarbij meer dan 75% van het terrein onbebouwd en grotendeels groen blijft.

Hoewel het gebouw hoger is dan de bestaande woning, dient ook rekening gehouden te worden met de afstand tot de Leie, de omvang van het perceel en het behoud van de bestaande groenstructuur. De verscherpte natuurtoets wijst er bovendien op dat het projectgebied gelegen is in een reeds bebouwde straat waar vandaag reeds een woning aanwezig is. De ontwikkeling houdt geen directe ruimte-inname van VEN-gebied in en veroorzaakt geen verlies van habitat of biotopen binnen het VEN.

De bezorgdheden van het Agentschap voor Natuur en Bos met betrekking tot verlichting en mogelijke verstoring van fauna worden wel gevolgd. Om eventuele effecten op het nabijgelegen

VEN-gebied maximaal te beperken worden de voorgestelde voorwaarden overgenomen. Deze voorwaarden sluiten bovendien nauw aan bij de milderende maatregelen die in de verscherpte natuurtoets worden voorgesteld.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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 ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften.

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

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 7 april 2026, met referentienummer 36323, moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het

programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

ID nota: 36323: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/36323>

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 in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Eén van de percelen is momenteel bebouwd. Het andere perceel is braakliggend en bebost.

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.

De horizontale dakoppervlakte van de meergezinswoning bedraagt 392,83 m². Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 40.000 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranen voor 6 woongelegenheden. Verhardingen in de tuin worden in waterdoorlatende materialen aangelegd waarbij ze dus afwateren op eigen terrein of afwateren naar de infiltratievoorziening. De afwatering naar de infiltratievoorziening bedraagt 340,44 m². De hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 59,18 m² en een buffervolume van 18.370 liter.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 40.000 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening die voldoende groot gedimensioneerd is in functie van de gevraagde oppervlakte en buffervolume. De berekening van het volume houdt rekening met een diepte van 40 cm waar het water kan infiltreren. Ondanks de diepte van 80 cm (deel grondverbetering) is de grootte van voorziening dus afgestemd op een diepte maaiveld -50 in functie van het grondwater. Er dienen geen bijkomstige peilbuizen geplaatst te worden om het grondwater te bepalen. De verharding op het perceel wordt maximaal in waterdoorlatende materialen uitgevoerd of watert af naar de omliggende groenzone die groter is dan ¼ van de afwaterende oppervlakte.

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

De ligging vlak langs de Leie zorgt dat er mogelijk interferentie kan ontstaan met het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg, daarom worden onderstaande voorwaarden opgelegd:

- Indien er geloozd wordt in de Leie (zowel tijdelijk als permanent) dient hiervoor een vergunning verkregen bij De Vlaamse Waterweg nv. Zo ook voor het lozen van bemalingswater. Dit kan via deze link: <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/vergunning-lozingsconstructie>.
- De zone erfdienstbaarheid langs de waterweg bedraagt overal 5m. Alle werken en beplantingen binnen de 5-meterzone van de kruin van de oever dienen eerst aangevraagd en goedgekeurd te worden alvorens de uitvoering ervan te starten. (artikel 1.6 van het vrijstellingenbesluit) Binnen deze zone mogen geen machines rijden en mag er geen materiaal gestapeld worden op de oever.

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

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

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

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Voor de realisatie van het project worden circa 11 bomen geveld. Deze bomen bevinden zich uitsluitend op perceel D1018, waar zich de bestaande woning bevindt. De bomenkap wordt aanvaardbaar geacht omdat de aanvraag vertrekt van een geïntegreerde benadering van de percelen D1018 en 1019A. Daarbij wordt de volledige woonontwikkeling geconcentreerd op het reeds bebouwde perceel, waardoor het beboste perceel 1019A integraal behouden kan blijven. Hierdoor blijft de impact op het aanwezige groen aanzienlijk beperkter dan wanneer beide percelen afzonderlijk zouden worden ontwikkeld.

Het behoud van perceel 1019A vormt een belangrijke ecologische en ruimtelijke meerwaarde. Hoewel dit perceel volgens het gewestplan eveneens in woongebied ligt en in theorie ontwikkeld zou kunnen worden, wordt door de bundeling van de woonontwikkeling op het bestaande woonperceel bijkomende versnippering van het groen vermeden. Op die manier blijft een waardevolle aaneengesloten groenzone behouden en wordt bijkomend ruimtebeslag binnen het bestaande bosbestand voorkomen. Om deze reden wordt als voorwaarde opgelegd dat de woonontwikkeling beperkt blijft tot perceel D1018 en dat perceel 1019A behouden blijft als onbebouwde beboste groenzone.

Uit de bomeneffectanalyse (BEA) blijkt bovendien dat de inplanting van het gebouw zorgvuldig is afgestemd op de aanwezige waardevolle bomen en hun wortelzones. De studie concludeert dat het merendeel van de waardevolle en toekomstgerichte bomen behouden kan blijven. Door de gekozen positionering van zowel het gebouw als de ondergrondse constructie blijft de impact op de te behouden bomen beperkt, mits de voorgestelde beschermingsmaatregelen tijdens de uitvoering van de werken worden nageleefd. De te verwijderen bomen worden gecompenseerd door de aanplant van minstens 10 nieuwe hoogstammige bomen, conform het ingediende groenplan. Deze aanplant wordt als voorwaarde opgelegd.

Binnen het bestaande bos mogen geen handelingen worden uitgevoerd die het boskarakter aantasten of doen verdwijnen. Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent hiervoor een ongunstig advies. De betrokken handelingen worden daarom uitgesloten van de vergunning. Binnen de boszone zijn geen verhardingen, constructies, terrassen, reliëfwijzigingen of aanplantingen van uitheemse soorten toegestaan. Het bestaande bos dient integraal behouden te blijven.

Om de te behouden bomen tijdens de uitvoering van de werken maximaal te beschermen, dient het boombeschermingsplan te worden nageleefd. De randvoorwaarden opgenomen in de BEA zijn integraal van toepassing. Voor de aanvang van de werken dient een erkend boomdeskundige de boombeschermingszones af te bakenen. Deze beschermingszones moeten gedurende de volledige werfperiode behouden blijven.

Aangezien de invloedssfeer van de bemaling het bosje en enkele waardevolle te behouden bomen omvat, dient bijzondere aandacht te worden besteed aan het voorkomen van

droogtestress. Tijdens de periode van 15 maart tot 15 oktober moeten, bij een aaneengesloten droogteperiode van minstens tien dagen, de nodige maatregelen inzake bevoeiing of infiltratie worden genomen. Deze maatregelen moeten vooraf worden afgestemd met de Groendienst of een erkende boomdeskundige. De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

Uit de bemalingsstudie blijkt dat geen significante effecten worden verwacht op nabijgelegen natuurgebieden. Het nabijgelegen VEN-gebied bevindt zich aan de overzijde van de Leie. Door de bufferende werking van de rivier en de beperkte invloedssfeer van de bemaling reikt de impact van de bemaling niet tot dit VEN-gebied. Evenmin bevinden zich binnen de invloedssfeer van de bemaling biologisch zeer waardevolle vegetaties of habitats die gevoelig zijn voor verdroging. Een significante aantasting van beschermde natuurwaarden wordt bijgevolg niet verwacht. De verscherpte natuurtoets bevestigt bovendien dat geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan het VEN-gebied wordt verwacht ten gevolge van wijzigingen in de waterhuishouding. Wat de door het Agentschap voor Natuur en Bos aangehaalde mogelijke verstoring betreft, worden de opgelegde voorwaarden inzake verlichting integraal overgenomen.

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 tijdelijke emissies tijdens de aanlegfase door werfverkeer en werfmachines. Deze emissies zijn beperkt in omvang en duur. Uit de project-MER-screening blijkt bovendien dat de bijkomende verkeersgeneratie van het project beperkt is. Het gaat om een residentieel project met zes woongelegenheden zonder handels-, kantoor- of andere publieksgerichte functies die aanleiding geven tot een belangrijke verkeersaantrekkende werking. De exploitatiefase leidt bijgevolg slechts tot een beperkte bijkomende uitstoot van stikstofoxiden.

Daarnaast wordt het gebouw verwarmd via een geothermisch systeem. Hierdoor zijn geen verbrandingsinstallaties op fossiele brandstoffen voorzien die aanleiding geven tot relevante bijkomende stikstofemissies tijdens de exploitatiefase.

Volgens de bij het dossier gevoegde impactscoreanalyse bedraagt de berekende impact minder dan 1% van de kritische depositiewaarde. Er worden bijgevolg geen betekenisvolle effecten verwacht op nabijgelegen natuurwaarden of beschermde natuurgebieden.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in oppervlaktewater. Het oppervlaktewater staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden. De riolering zal op termijn aangesloten worden op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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) en 10.n)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 juli 2026 tot en met 31 juli 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend. De bezwaren worden thematisch samengevat en behandeld.

Schaal, dichtheid en inpassing in de omgeving van Baarle dorp en de Leievallei

Samenvatting van de bezwaren

- Het project is, door de omvang van het gebouw, het aantal woongelegenheden en de voorziene gebruiksintensiteit, te groot voor deze locatie. De meergezinswoning past niet binnen de bestaande omgeving, die hoofdzakelijk bestaat uit vrijstaande woningen in een groene setting.
- De voorgestelde verdichting past niet binnen het woonkarakter van Baarle. De draagkracht van de omgeving wordt overschreden. Er wordt verwezen naar de Wijkstructuurschets van Baarle, waarin Baarle wordt omschreven als een groen en laagdynamisch woondorp. Appartementengebouwen zijn enkel verantwoord wanneer daar een duidelijke maatschappelijke meerwaarde tegenover staat.
- Het project houdt onvoldoende rekening met de bijzondere ligging aan de Leie. Door de hoogte, omvang, terrassen, verlichting en verhoogde woonintensiteit zou het open en groene karakter van de Leieomgeving worden aangetast. Er wordt gewezen op de landschappelijke, recreatieve en cultuurhistorische waarde van de omgeving, evenals op de aanwezigheid van natuur- en VEN-gebieden aan de overzijde van de Leie.
- Tot slot wordt gevreesd dat een vergunning voor dit project een precedent zou kunnen vormen voor gelijkaardige ontwikkelingen langs de Leie, waardoor het risico bestaat dat de bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur geleidelijk zou wijzigen.

Behandeling van het bezwaar

Baarle is een dorp in het buitengebied. Op deze locatie wordt geen stedelijke verdichting nagestreefd. Dat neemt niet weg dat een beperkte verdichting binnen bestaand woongebied onder bepaalde voorwaarden aanvaardbaar kan zijn. Het project wordt gerealiseerd op een uitzonderlijk groot perceel dat rechtstreeks aansluit op de openbare weg. Het betreft geen perceel in tweede bouworde. De aanvraag voorziet de vervanging van een bestaande woning door een meergezinswoning met zes ruime woongelegenheden. Voor woonontwikkelingen in

het buitengebied wordt doorgaans een richtwaarde van maximaal 15 wooneenheden per hectare gehanteerd. Het projectgebied heeft een oppervlakte van 4 438 m² en omvat 6 woongelegenheden. Dit komt overeen met een dichtheid van ongeveer 13,5 wooneenheden per hectare. De aanvraag blijft daarmee binnen de gebruikelijke richtwaarde voor het buitengebied.

De wijkstructuurschets van Baarle is een beleidsmatig visiedocument en geen juridisch verordenend kader. De uitgangspunten ervan worden wel meegenomen bij de beoordeling van de aanvraag. De wijkstructuurschets stelt dat verdichtingsprojecten zorgvuldig moeten worden afgewogen en dat een maatschappelijke meerwaarde wenselijk is. Die meerwaarde wordt in voorliggende aanvraag gevonden in de manier waarop de site wordt ontwikkeld.

De aanvraag heeft betrekking op twee percelen die als één geheel worden bekeken. Eén van deze percelen is bebost. Hoewel dit perceel volgens het gewestplan eveneens in woongebied ligt en in theorie ontwikkeld zou kunnen worden, wordt ervoor gekozen het bos volledig te behouden. De woonontwikkeling wordt geconcentreerd op het perceel waar zich vandaag reeds een woning bevindt. Op die manier blijven belangrijke natuur- en landschapswaarden behouden en wordt bijkomende versnippering van de open ruimte vermeden. Uit de bomeneffectanalyse blijkt bovendien dat de gekozen inplanting maximaal rekening houdt met de aanwezige waardevolle bomen en hun wortelzones en dat het merendeel van deze bomen behouden blijft.

Daarnaast wordt het terrein niet verkaveld. Hierdoor blijft een grote aaneengesloten groene ruimte behouden en wordt een verdere private opdeling van de Leieoever vermeden. De bebouwde oppervlakte van het nieuwe gebouw bedraagt 838 m². Samen met de voorziene verhardingen wordt ongeveer 24,74% van het terrein bebouwd of verhard. Meer dan drie vierde van het perceel blijft dus onbebouwd en groen ingericht.

Ook de aard van het project moet in rekening worden gebracht. De aanvraag omvat zes ruime woongelegenheden met telkens drie slaapkamers, voldoende bergruimte, een ruim terras en toegang tot een gemeenschappelijke tuin. Het betreft geen grootschalige appartementsontwikkeling op stedelijke schaal, maar een residentiële woonvorm die aansluit bij het groene woonkarakter van de omgeving.

Wat de impact op de Leieomgeving betreft, gaat het om een herontwikkeling van een perceel dat vandaag reeds bebouwd is. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht in open ruimte of natuurgebied. De bestaande woning uit de jaren zestig wordt vervangen door een nieuw gebouw dat centraler op het perceel wordt ingeplant en zich parallel aan de Leie oriënteert. Hierdoor ontstaat een evenwichtigere inpassing binnen het terrein. Hoewel het nieuwe gebouw hoger is dan de bestaande woning, wordt de impact op het landschap beperkt geacht. Het gebouw staat op ruime afstand van de Leie en blijft omgeven door een omvangrijke groene ruimte. De bestaande groenstructuur wordt grotendeels behouden en aangevuld met nieuwe aanplantingen. Uit de project-MER-screening blijkt bovendien dat geen aanzienlijke negatieve effecten worden verwacht op de landschappelijke structuur van de omgeving.

Ook de aanwezigheid van natuur- en VEN-gebieden aan de overzijde van de Leie werd onderzocht. Uit de bemalingsstudie blijkt dat de invloedssfeer van de bemaling niet reikt tot het nabijgelegen VEN-gebied en dat geen significante effecten op natuurwaarden worden verwacht. De Leie vormt hierbij een belangrijke hydrologische buffer tussen het projectgebied en het VEN-gebied.

Tot slot vormt een eventuele vergunning geen precedent voor andere ontwikkelingen langs de Leie. Elke vergunningsaanvraag moet afzonderlijk worden beoordeeld op basis van haar eigen kenmerken, de geldende regelgeving en de concrete ruimtelijke context. De beoordeling van voorliggende aanvraag steunt onder meer op de uitzonderlijke omvang van het perceel, de beperkte woondichtheid, het behoud van het bestaande bos en de specifieke inplanting van het gebouw. Deze elementen zijn niet zonder meer veralgemeenbaar naar andere locaties langs de Leie.

Uitzicht, privacy, woonkwaliteit en hinder

Samenvatting van de bezwaren

- Er wordt gevreesd dat het bouwvolume een negatieve impact zal hebben op het uitzicht vanuit de omliggende woningen en tuinen.
- De meergezinswoning zal door de hogere bouwlagen, terrassen en gemeenschappelijke buitenruimtes leiden tot bijkomende inkijk naar de aanpalende eigendommen en een aantasting van de privacy.
- Het bijkomend aantal woningen zal gepaard gaan met een vermindering van de woonrust en het woongenot in de omgeving. Daarbij wordt gewezen op mogelijke hinder door het gebruik van terrassen en gemeenschappelijke ruimtes, bezoekers, avondverlichting en technische installaties.

Behandeling van de bezwaren

In de bezwaren wordt gesteld dat het project door de omvang van het gebouw, de aanwezigheid van terrassen en het aantal woongelegenheden een negatieve impact zal hebben op het uitzicht, de privacy en de woonkwaliteit van de omliggende woningen. Vooreerst wordt opgemerkt dat er geen verworven recht bestaat op het behoud van een ongewijzigd uitzicht. De beoordeling van een vergunningsaanvraag gebeurt op basis van de principes van een goede ruimtelijke ordening, waarbij onder meer rekening wordt gehouden met de inplanting, bouwhoogte, schaal en impact op de omgeving.

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft zijn aanzienlijk groter dan de meeste omliggende woonpercelen. De bestaande woning wordt vervangen door een meergezinswoning die centraler op het terrein wordt ingeplant. De ruime afstanden tot de aanpalende percelen beperken de impact van het gebouw op de directe omgeving.

Gelet op de omvang van het perceel en de specifieke perceelconfiguratie kan worden ingestemd met het vervangen van de bestaande eengezinswoning door een meergezinswoning type 'urban villa', bestaande uit drie bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag teruggetrokken wordt uitgevoerd. Deze bouwvorm laat toe om een beperkte woonverdichting te realiseren zonder dat een disproportioneel bouwvolume ontstaat.

Bij de uitwerking van het ontwerp werd bovendien aandacht besteed aan het beperken van mogelijke inkijk naar de aanpalende percelen. De ramen in de zijgevels zijn sterk beperkt. De belangrijkste leefruimtes en terrassen richten zich hoofdzakelijk naar de Leie en niet naar de aanpalende woningen.

Ook de teruggetrokken bovenste bouwlaag werd zorgvuldig ingeplant. Op deze verdieping bevindt zich één woongelegenheden. In de rechterzijgevel worden geen ramen voorzien. In de

linkerzijgevel bevindt zich slechts een beperkt raam dat uitsluitend daglicht verschaft aan een gang. Er situeren zich geen verblijfsruimten langs de zijgevels. Het bijhorende terras richt zich volledig naar de Leie. Hierdoor wordt de rechtstreekse inkijk naar de aanpalende eigendommen sterk beperkt.

De inkijk die vanuit de verschillende woongelegenheden mogelijk is, blijft beperkt tot hetgeen in een normale woonomgeving gebruikelijk is en overschrijdt niet de grens van de normale burenhinder. Er kan dan ook niet worden geconcludeerd dat de aanvraag aanleiding geeft tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de omwonenden.

Wat de gevreesde hinder betreft, heeft de aanvraag betrekking op 6 residentiële woongelegenheden. Er worden geen handelsfuncties, horecafuncties of andere activiteiten aangevraagd die aanleiding geven tot een verhoogde bezoekersstroom of uitzonderlijke hinder. De aangehaalde vrees voor geluidshinder, gebruik van terrassen, bezoekersactiviteiten of avondverlichting betreft voornamelijk aspecten die eigen zijn aan een normale woonfunctie. Er zijn geen aanwijzingen dat de aanvraag aanleiding zou geven tot hinder die de gebruikelijke ongemakken tussen burens overschrijdt.

Mobiliteit, parkeren en verkeersveiligheid

Samenvatting van de bezwaren

- Het voorziene aantal parkeerplaatsen is onvoldoende om de parkeerbehoefte van het project op te vangen. De mobiliteitsstudie gaat uit van een te laag autobezit en houdt onvoldoende rekening met bezoekers en huishoudens met meerdere wagens. Hierdoor zal er een toename zijn van de parkeerdruk, zoekverkeer in de omgeving en verkeersbewegingen in de Petrus Christusdreef en de omliggende straten.
- Er is vandaag al een parkeerdruk als gevolg van recente ontwikkelingen in de omgeving. Dit heeft negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van woningen en voorzieningen.
- Er wordt gevreesd dat bijkomend verkeer, zoekverkeer en parkeren in de omliggende straten een negatieve impact kunnen hebben op de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van woningen en voorzieningen.
- Ten slotte wordt gesteld dat de omvang van de appartementen in de toekomst ruimte zou kunnen bieden aan complementaire functies, waardoor de verkeers- en parkeerdruk zal toenemen.

Behandeling van de bezwaren

De aanvraag betreft een zuiver woonproject. Er worden geen complementaire functies aangevraagd. De beoordeling van de vergunning gebeurt op basis van hetgeen aangevraagd is.

Het perceel is rechtstreeks bereikbaar via de Petrus Christusdreef en betreft geen perceel in tweede bouworde dat uitsluitend toegankelijk is via een private toegangsweg of erfdienstbaarheid. Het gaat om een volwaardige ontsluiting die geschikt is om het project te dragen. Het perceel ligt bovendien vrij centraal in Baarle en bevindt zich op wandelafstand van het dorpshart.

Inzake mobiliteit voldoet het voorziene aantal fiets- en autoparkeerplaatsen aan de bepalingen van de 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan

van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen. De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel 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) VCRO. Het perceel bevindt zich in de 'witte zone'.

Er zijn volgens de stedelijke richtlijn minimum 24 fietsstelplaatsen nodig voor de bewoners (6 x 4 plaatsen voor de appartementen met 3 slaapkamers) en 2 voor bezoekers. In de ondergrondse parking wordt ruimte voorzien voor 23 fietsen, aangevuld met bijkomende fietsvoorzieningen nabij de toegang.

Volgens de stedelijke richtlijnen zijn voor deze ontwikkeling minimaal 5 en maximaal 12 autoparkeerplaatsen voor bewoners aangewezen, aangevuld met 2 tot 3 bezoekersplaatsen. Met 9 parkeerplaatsen in de ondergrondse parking wordt binnen de voorgestelde vork gebleven.

In de project-m.e.r.-screening werd de verkeersgeneratie van het project onderzocht. Daarbij wordt vastgesteld dat het project aanleiding geeft tot een beperkte bijkomende verkeersgeneratie. Deze verkeerstoename blijft beperkt in verhouding tot de capaciteit van de omliggende wegen en geeft geen aanleiding tot doorstromingsproblemen. Uit de screening blijkt bovendien dat geen significante effecten op de verkeersveiligheid worden verwacht. Er zijn geen elementen aanwezig waaruit blijkt dat de beperkte bijkomende verkeersbewegingen zouden leiden tot een onaanvaardbare belasting van het lokale wegennet.

Bomen, groenstructuur, natuurwaarden en ontbossing

Samenvatting van de bezwaren

- Het rooien van de 11 bomen zal de bestaande groene structuur aantasten. Er wordt gewezen op de landschappelijke en de ecologische waarde van de aanwezige bomen. Er wordt gesteld dat een heraanplant het verlies van bestaande waardevolle bomen niet op korte termijn kan compenseren. Er wordt gesuggereerd dat een beperking van de omvang van het project een groter behoud van de bestaande bomen mogelijk maakt.
- Daarnaast worden mogelijke negatieve effecten op biodiversiteit, vogelpopulaties, fauna en flora aangehaald.
- Enkele bezwaarmakers verwijzen daarbij expliciet naar een mogelijke ontbossing en naar de nabijheid van waardevolle natuurgebieden.

Behandeling van de bezwaren

In de bezwaren wordt aangevoerd dat het rooien van 11 bomen een belangrijke aantasting van de bestaande groenstructuur veroorzaakt en dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de aanwezige natuurwaarden.

De aanvraag heeft betrekking op twee samengevoegde percelen met een gezamenlijke oppervlakte van 4.438 m². Eén van deze percelen is bebost. Hoewel dit perceel volgens het gewestplan eveneens in woongebied ligt en in theorie ontwikkeld zou kunnen worden, wordt ervoor gekozen het bos integraal te behouden. De woonontwikkeling wordt volledig

geconcentreerd op het perceel waar zich vandaag reeds een woning bevindt. Hierdoor blijft een waardevolle aaneengesloten groenzone behouden en wordt bijkomende versnippering van het groen vermeden.

Voor de realisatie van het project moeten 11 bomen worden verwijderd. Deze bevinden zich uitsluitend op het perceel met de bestaande woning. Gelet op het behoud van het volledige bosperceel en de gekozen inplanting van het gebouw wordt deze bomenkap aanvaardbaar geacht. De te verwijderen bomen worden bovendien gecompenseerd door de aanplant van minstens 10 nieuwe hoogstammige bomen overeenkomstig het ingediende groenplan. Deze aanplanting wordt als voorwaarde opgelegd.

Uit de bomeneffectanalyse blijkt dat de gekozen inplanting maximaal rekening houdt met de aanwezige waardevolle bomen en hun wortelzones. De studie besluit dat het merendeel van de waardevolle en toekomstgerichte bomen behouden kan blijven. Ook de ondergrondse constructies werden zodanig ingeplant dat de impact op de te behouden bomen beperkt blijft. Tijdens de uitvoering van de werken moet een boombeschermingsplan worden toegepast en zijn de maatregelen uit de bomeneffectanalyse integraal van toepassing. De te behouden bomen worden daarbij opgevolgd door een boomdeskundige.

De bezwaren over mogelijke ontbossing worden niet gevolgd. Het bestaande bos op perceel 1019A blijft volledig behouden. Handelingen die het boskarakter zouden aantasten worden niet vergund. Het ongunstige advies van het Agentschap voor Natuur en Bos voor dergelijke werken wordt gevolgd en de betrokken handelingen worden uitdrukkelijk uitgesloten uit de vergunning.

Ook de mogelijke effecten op natuurwaarden en nabijgelegen natuurgebieden werden onderzocht. Uit de bemalingsstudie blijkt dat de invloedssfeer van de tijdelijke bemaling niet reikt tot het nabijgelegen VEN-gebied aan de overzijde van de Leie. De Leie vormt hierbij een belangrijke hydrologische buffer. Binnen de invloedssfeer van de bemaling bevinden zich geen biologisch zeer waardevolle gebieden of vegetaties die gevoelig zijn voor verdroging. Significante effecten op beschermde natuurwaarden worden dan ook niet verwacht.

Daarnaast worden voorwaarden opgelegd om de bestaande natuurwaarden maximaal te beschermen. Zo worden de voorwaarden van het Agentschap voor Natuur en Bos inzake verlichting overgenomen om eventuele verstoring van fauna in de omgeving te beperken. Ook worden bijkomende maatregelen opgelegd ter bescherming van de te behouden bomen tijdens de bemalings- en uitvoeringsfase.

Waterhuishouding, reliëfwijzigingen, bemaling en ondergrondse constructies

Samenvatting van de bezwaren

- De ondergrondse parkeergarage, bemaling, reliëfwijziging zal een negatief effect hebben op de waterhuishouding van de omgeving en ook op de stabiliteit van de omliggende percelen.

Behandeling van de bezwaren

De Vlaamse Waterweg verleende een voorwaardelijk gunstig advies voor de aanvraag.

Daarnaast werd een bemalingsstudie opgemaakt waarin de effecten van de tijdelijke bemaling op de omgeving werden onderzocht. Daarbij werd nagegaan welke invloed de bemaling kan hebben op grondwaterstanden, bodemstabiliteit, omliggende gebouwen en aanwezige natuurwaarden.

Uit deze studie blijkt dat de berekende zettingen ruim onder de algemeen aanvaarde grenswaarden blijven. Ook de berekende differentiële zettingen blijven ruimschoots binnen de veiligheidsmarges waardoor geen significante impact op de stabiliteit van omliggende constructies wordt verwacht.

De studie voorziet bijkomend monitoring van de grondwaterstand en eventuele zettingen voor, tijdens en na de uitvoering van de werken. De bemaling wordt bovendien peilgestuurd uitgevoerd zodat niet dieper wordt bemalen dan strikt noodzakelijk.

De conclusies van de bemalingsstudie en het gunstige advies van de Vlaamse Waterweg wijzen erop dat de aanvraag geen aanleiding zal geven tot onaanvaardbare effecten op de waterhuishouding of de stabiliteit van de omliggende percelen.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het slopen van een bestaande vrijstaande woning en het oprichten van een meergezinswoning met zes wooneenheden op een perceel met een totale oppervlakte van 4.438 m².

De aanvraag bevindt zich binnen woongebied volgens het gewestplan. Wonen is op deze locatie de hoofdbestemming. Het project voorziet in de vervanging van een bestaande vrijstaande woning door een meergezinswoning met zes wooneenheden op twee percelen met een totale oppervlakte van 4 438 m². Het perceel ligt langs de Petrus Christusdreef, een zijstraat van de Baarledorpstraat, en sluit rechtstreeks aan op een bestaande woonomgeving. Het betreft geen perceel in tweede bouworde en het terrein beschikt over een volwaardige ontsluiting naar de openbare weg.

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande woningen op ruime percelen in een groene setting. De aanvraag wijkt typologisch af van de omliggende bebouwing doordat gekozen wordt voor een meergezinswoning. Deze afwijking wordt op deze locatie echter aanvaardbaar geacht gelet op de uitzonderlijke omvang van het perceel, de beperkte woondichtheid, de ruime afstanden tot de perceelsgrenzen en het behoud van een groot aandeel open en groene ruimte.

Het projectgebied heeft een oppervlakte van 4.438 m² en omvat zes wooneenheden. Dit komt overeen met een dichtheid van ongeveer 13,5 wooneenheden per hectare. Deze dichtheid blijft binnen de richtwaarden die doorgaans worden gehanteerd voor woonontwikkelingen in het buitengebied. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke of grootschalige verdichting. Daarnaast blijft de bebouwings- en verhardingsgraad beperkt. De bebouwde oppervlakte bedraagt 838 m². Samen met de verhardingen wordt ongeveer 24,74% van het terrein bebouwd of verhard. Meer dan drie vierde van het perceel blijft bijgevolg onbebouwd en groen ingericht. De verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte blijft hierdoor evenwichtig.

Een belangrijk aspect van de aanvraag is dat beide betrokken percelen als één ruimtelijk geheel worden ontwikkeld. Eén van deze percelen is volledig bebost. Hoewel dit perceel eveneens in woongebied ligt en theoretisch ontwikkeld kan worden, wordt ervoor gekozen het bos integraal te behouden. De woonontwikkeling wordt volledig geconcentreerd op het perceel waar zich vandaag reeds een woning bevindt. Hierdoor wordt bijkomende versnippering van de open ruimte vermeden en blijven belangrijke natuur- en landschapswaarden behouden. Het behoud van het bos vormt een belangrijke ruimtelijke meerwaarde van het project.

De bestaande woning wordt vervangen door een gebouw dat centraler op het terrein wordt ingeplant. Hierdoor neemt de afstand tot de perceelsgrenzen toe. Het gebouw wordt bovendien parallel aan de Leie ingeplant en blijft op ruime afstand van de oever gelegen. De derde bouwlaag wordt teruggetrokken uitgevoerd waardoor de visuele impact van het bouwvolume wordt verzacht. Hoewel het nieuwe gebouw hoger is dan de bestaande woning, blijft de impact op de omgeving aanvaardbaar.

De aanvraag heeft eveneens aandacht voor kwalitatief wonen. Alle woongelegenheden beschikken over drie slaapkamers, voldoende bergruimte, een private buitenruimte en toegang tot een gemeenschappelijke tuin. De woningen zijn bereikbaar met een lift en beschikken over voldoende fiets- en autoparkeerplaatsen. Hierdoor wordt een kwalitatieve en gezinsgerichte woonvorm gerealiseerd binnen bestaand woongebied.

Op het vlak van mobiliteit blijft de impact beperkt. Het project voorziet in een aantal parkeerplaatsen dat in overeenstemming is met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Het perceel ligt centraal in Baarle en op wandelafstand van het dorpscentrum. Het project voorziet in voldoende fiets- en autoparkeerplaatsen overeenkomstig de stedelijke parkeerrichtlijnen.

De aanvraag is in overeenstemming met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

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

CONCLUSIE

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

Ongunstig voor de aanleg van het wandelpad en de aanplantingen in het bosgebied op perceel 1019A. Binnen de bestaande boszone zijn geen verhardingen, terrassen, constructies, reliëfwijzigingen, tuininrichtingen, verlichtingsinstallaties of aanplantingen van uitheemse soorten toegestaan. De boszone dient als natuurlijke bosvegetatie behouden te blijven, cf. art. 97 §2 van het Decreet Bosdecreet van 13-06-1990.

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_2026027922 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 6 woonentiteiten, inclusief een parkeerkelder (en wellnessruimte) na sloop bestaande bebouwing en verharding - het vellen van 11 bomen - het wijzigen van het terrein en het exploiteren van warmtepompen aan Unidevelop bv (O.N.:0768275731) gelegen te Petrus Christusdreef 3, 9031 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:

De volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

- De aanleg van verhardingen, terrassen, constructies, reliëfwijzigingen, tuininrichtingen, verlichtingsinstallaties of aanplantingen van uitheemse soorten binnen de boszone op perceel 1019A. De boszone dient als natuurlijke bosvegetatie behouden te blijven. Alle wijzigingen aan dit perceel moeten gebeuren via een machtiging bij Agentschap Natuur en Bos.

Externe adviezen

- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg** nv - Afdeling Regio West (advies van 11 augustus 2026, met kenmerk omv-2026027922 - Behandeling in eerste aanleg-001) moeten strikt nageleefd worden. De aandacht wordt gevestigd op volgende voorwaarden:
 - Indien er geloosd wordt in de Leie (zowel tijdelijk als permanent) dient hiervoor een vergunning verkregen bij De Vlaamse Waterweg nv. Zo ook voor het lozen van bemalingswater. Dit kan via deze link: <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/vergunning-lozingsconstructie>.
 - De zone erfdiensbaarheid langs de waterweg bedraagt overal 5m. Alle werken en beplantingen binnen de 5-meterzone van de kruin van de oever dienen eerst aangevraagd en goedgekeurd te worden alvorens de uitvoering ervan te starten. (artikel 1.6 van het vrijstellingenbesluit) Binnen deze zone mogen geen machines rijden en mag er geen materiaal gestapeld worden op de oever.
- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 26 juni 2026 met kenmerk 076802-002/PV/2026). De aandacht wordt gevestigd op volgend punt:
 - Er wordt benadrukt dat bij verdreven treden de aantrede minstens 24cm op de looplijn dient te bedragen.
- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 30 juni 2026, met kenmerk 5000132324) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 23 juli 2026, met kenmerk AD-26-701) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 20 juli 2026) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 24 juni 2026) moeten strikt nageleefd worden. De aandacht wordt gevestigd op volgend punt:
 - Er is een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.
- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** (advies van 11 augustus 2026, met kenmerk ANB_26-208275) moeten strikt nageleefd worden. De aandacht wordt gevestigd op volgende voorwaarden:
 - Buitenverlichting dient zich te beperken tot verlichting die essentieel is voor een veilige verplaatsing van personen, met beperkte lichtsterkte en neerwaarts gericht (zonder lichtverstrooiing) – er wordt gewerkt met sensoren en timers, niet met permanente verlichting. Er wordt geen permanente gevelverlichting langs de kant van de Leie voorzien. Dit om vermijdbare natuurschade door verstoring te voorkomen cf. art. 16 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997.
 - De werken in het bos uit het beplantingsplan worden uit de vergunning gesloten. Er kunnen geen (half) verharde paden worden aangelegd, of uitheemse planten worden aangeplant in de boszone, cf. art. 97 §2 van het Decreet Bosdecreet van 13-06-1990.

Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 7 april 2026, met referentienummer 36323, moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Bomen

- De woonontwikkeling moet beperkt blijven tot perceel D1018, waarop de bestaande woning is gelegen. Perceel 1019A moet behouden blijven als onbebouwde beboste groenzone.
- Binnen de bestaande boszone zijn geen verhardingen, terrassen, constructies, reliëfwijzigingen, tuininrichtingen, verlichtingsinstallaties of aanplantingen van uitheemse soorten toegestaan. De boszone dient als natuurlijke bosvegetatie behouden te blijven. Alle wijzigingen aan dit perceel moeten gebeuren via een machtiging bij Agentschap Natuur en Bos.
- Op het perceel D1018 moeten minstens tien hoogstammige bomen worden heraanplant, overeenkomstig het goedgekeurde groenplan.
- De randvoorwaarden zoals opgenomen op pagina 23 van 35 van de BEA, opgemaakt door Spectrum Boombeheer d.d. 3 april 2026, moeten integraal worden nageleefd. Voor aanvang van de werken dient een boombeschermingsplan te worden uitgevoerd conform de aanbevelingen van de bomeneffectanalyse. De beschermingsmaatregelen blijven aanwezig gedurende de volledige werkperiode. Werken binnen de afgebakende beschermingszones van de te behouden bomen zijn niet toegestaan tenzij onder begeleiding van een boomdeskundige.
- De boombeschermingszone zoals aangeduid op pagina 27 van 35 van de BEA, opgemaakt door Spectrum Boombeheer d.d. 3 april 2026, moet vóór de aanvang van de werken door een boomdeskundige op het terrein worden afgebakend. Deze afbakening dient te gebeuren vóór de start van de afbraakwerken van de bestaande woning.
- Indien de bemaling plaatsvindt tussen 15 maart en 15 oktober, moet bij een aaneengesloten droogteperiode van minstens tien dagen, vastgesteld op basis van de neerslaggegevens van het meetstation Vinderhoute (www.waterinfo.be), voldoende bevoeding en/of infiltratie worden voorzien ter hoogte van het bestaande bosje en de overige te behouden waardevolle bomen op het terrein. Voorafgaand aan de uitvoering van deze maatregelen moeten concrete afspraken worden gemaakt met de Groendienst van Stad Gent (groendienst@stad.gent) of met de European Tree Worker (ETW) / erkende boomdeskundige die instaat voor de opvolging van het boombehoud. De genomen maatregelen moeten gedurende de volledige droogteperiode worden aangehouden zolang dit noodzakelijk is voor het behoud van de betrokken bomen.
- De bemaling dient uitgevoerd te worden overeenkomstig de uitgangspunten van de bemalingsstudie. De grondwaterstanden worden tijdens de bemalingsperiode gemonitord. Indien onverwacht grotere invloedseffecten worden vastgesteld, dienen onmiddellijk bijkomende milderende maatregelen genomen te worden.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten. Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 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-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

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.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

Zwembad

De overloop en backwash van het binnenzwembad dient op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Oprit/toegang brandweer:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Alle overbreedtes tov de functionele opritverharding op het openbaar domein die nodig zijn voor de brandweer worden aangelegd in grasdallen.

Bermen

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.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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.

Niveau 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.

Scheiding openbaar/privé

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

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 Milieunavigators, via de link: <https://navigators.emis.vito.be/>

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met 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).

Ondergrondse constructies

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Waterloop

Voor de lozingsconstructie van RWA op de bevaarbare waterloop moet de machtiging bekomen worden bij De Vlaamse Waterweg <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/vergunning-lozingsconstructie>.

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.

Bemaling

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

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.

Warmtepomp

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in VlareM II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

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

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 vervalt termijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_07553 - OMV_2026027922 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 6 woonentiteiten, inclusief een parkeerkelder (en wellnessruimte) na sloop bestaande bebouwing en verharding - het vellen van 11 bomen - het wijzigen van het terrein en het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Petrus Christusdreef, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026027922

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_DRON_L_N_01_legende.pdf	S3je5D1/r6j+0OrKGkVXew==
BA_DRON_T_N_01_terreinprofiel nieuw.pdf	MVmbIJWnRE7c7MT7AplaJQ==
BA_DRON_T_B_01_terreinprofiel bestaand.pdf	hJD5L/MWwqz1wzAB1x5alQ==
BA_DRON_S_N_01_snedes.pdf	FsZH/C3UeeClnUCLh/HXOg==
BA_DRON_S_N_01_principesnede WADI.pdf	X8stfrT2P1IIX6A/J9eUeg==
BA_DRON_P_N_05_dak.pdf	DNNINCy/LwEGGqJ8tZ+pCA==
BA_DRON_P_N_04_niveau+2.pdf	q7I1c9V8BQel3awEMicmvw==
BA_DRON_P_N_03_niveau+1.pdf	WfzhhQ8wk/kbibkWOLFetg==
BA_DRON_P_N_02_niveau+0.pdf	RzBLMVyD4Uo1HWyUebs38w==
BA_DRON_P_N_01_niveau-1 + riolering.pdf	Fkey7Vq8YOW0eVmlUMypAw==
BA_DRON_P_N_01_niveau-1 + riolering volledig perceel.pdf	VCPo0ueSvmd+sweuSURByw==
BA_DRON_I_N_01_inplanting nieuw.pdf	/AiZXPcZGhkT1xG7AM2+bQ==
BA_DRON_I_B_01_inplanting bestaand.pdf	py0dMv4hieX3VSza0VxMpw==
BA_DRON_G_N_04_linkerzijgevel.pdf	pQYtedu9pe3t93wBjAkG6g==
BA_DRON_G_N_03_achtergevel.pdf	3TLsMAc3kU8AddaUnLm7ew==
BA_DRON_G_N_02_rechterzijgevel.pdf	uEPTuklY3dIxBBouINXw8A==
BA_DRON_G_N_01_voorgevel.pdf	sLgtRdFdigl+H9S+fu0NAQ==