



2026_CBS_08074 OMV_2024054746 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 1 meergezinswoning en 11 eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Koen Blieckpad lot 9 t/m 20, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 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; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Filip Verhaeghe met als contactadres Industrieweg 76, 9032 Gent en Tondelier Development NV met als contactadres Industrieweg 76, 9032 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024054746) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 1 meergezinswoning en 11 eengezinswoningen
- Adres: Koen Blieckpad lot 9 t/m 20, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nrs. 908Y, 908W, 908N, 908L, 908M, 908X, 908L10, 908K10, 908G10, 908H10, 908M10 en 908F10

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 juni 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
18 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en plaats

Voorliggende aanvraag maakt deel uit van het Tondelierproject, een publiek-private samenwerking (PPS) die bestaat uit de 'verkaveling Tondelier' en het 'project Nieuwe Molens'. Het project is gelegen binnen de zone '1.1.A stedelijk woongebied' van het RUP 'Bruggen naar Rabot', dat op 19 maart 2009 werd goedgekeurd. Deze bestemmingszone in het RUP omvat niet alleen het Tondelierproject, maar ook de meergezinswoning die zich ten westen van de trambrug bevindt.

Voor het Tondelierproject werd een inrichtingsplan opgemaakt op 19 maart 2013, waarvan het college van burgemeester en schepenen op 13 juni 2013 kennis heeft genomen. In het project worden in totaal 530 woonentiteiten voorzien, waarvan 106 sociale woningen en 105 bescheiden woningen. Deze sociale en bescheiden woningen worden verspreid voorzien.

De verkavelingsvergunning Tondelier werd verleend op 13 februari 2014 (2013 GE 142/00) en werd het laatst gewijzigd op 22 december 2022 (OMV_2022097291 met intern nr. 2022 GE 142/02). Het project Nieuwe Molens maakt geen deel uit van deze vergunning. De verkaveling beslaat een totale oppervlakte van 5,6ha en omvat ongeveer 120 kavels. Deze kavels zijn georganiseerd in 4 bouwblokken rondom een centrale parkruimte in stervorm, zijnde het Tondelierpark (17.505m² groot). De hoofdbestemming in deze bouwblokken is wonen en dit onder de vorm van zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. Samen met de originele verkaveling werd het park, de wegenis en bijhorende uitrustingswerken van het project reeds stedenbouwkundig vergund. Ten zuiden en ten oosten van deze bouwblokken werd intussen een nieuwe openbare weg aangelegd, zijnde de Tondelierlaan. De Tondelierlaan bevindt zich in het verlengde van de Filips Van Cleeflaan en sluit ter hoogte van de Nieuwe Molens aan op de Gasmeterlaan.

Het Tondelierproject wordt gefaseerd uitgevoerd. Deze aanvraag heeft betrekking op de loten 9 tot en met 20 van bouwblok 1 binnen de verkaveling. Dit bouwblok is gelegen tussen de Elsstraat, Gasmeterlaan en het centrale Tondelierpark. Lot 9 betreft het zuidoostelijk hoekperceel van bouwblok 1. De loten 10 tot en met 20 liggen aansluitend langs de zuidelijke zijde van het bouwblok. Het uiterst linkse deel van lot 9 bevat een private onderdoorgang naar het privaat collectief binnenhof van het bouwblok.

De aanpalende percelen zijn lot 8 en lot 21. Op lot 21 is een meergezinswoning vergund. Lot 8 is eveneens bestemd voor een meergezinswoning, maar hiervoor werd momenteel nog geen omgevingsvergunning verleend.

Beschrijving van het project

Huidige aanvraag omvat het bouwen van 1 meergezinswoning, 11 eengezinswoningen en bijhorende fiets- en tuinbergingen.

Bouwprogramma, fietsenstalling, toegangen en buitenruimte

LOT 9

Lot 9 omvat een meergezinswoning met 11 appartementen (vrije markt) waarvan 3 één-slaapkamerappartementen, 7 twee-slaapkamerappartementen en 1 drie-slaapkamerappartement.

Van de 11 appartementen bevindt zich 1 twee-slaapkamerappartement op het gelijkvloers. De overige 10 appartementen liggen op de verdiepingen.

Op het gelijkvloers is een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien met 22 fietsstaanplaatsen voor gewone fietsen en 2 buitenmaatse fietsstaanplaatsen. Het gelijkvloerse appartement beschikt daarnaast over een individuele fietsenberging die integraal deel uitmaakt van het appartement.

Verder bevinden zich op het gelijkvloers 13 afzonderlijke buitenmaatse fietsstaanplaatsen. Eén daarvan behoort tot de meergezinswoning die deel uitmaakt van deze aanvraag. De overige 12 fietsstaanplaatsen maken deel uit van de Tondelierverkaveling en zullen worden verkocht aan geïnteresseerde bewoners.

De hoofdinkom van de meergezinswoning bevindt zich op de hoek van het gebouw en wordt in de gevel geaccentueerd door een portiek met donkere betonkolommen. Deze overdekte inkomzone biedt ruimte aan de brievenbussen en vormt de overgang tussen het openbaar domein en het gebouw. Vanuit de entreehal zijn zowel de trap als de lift bereikbaar en bestaat er een rechtstreekse verbinding met de gemeenschappelijke fietsenstalling.

Het gelijkvloerse appartement heeft een eigen toegang tot het openbaar domein. De gemeenschappelijke fietsenstalling is tevens bereikbaar vanaf de parkzijde. Helemaal links in het gebouw bevindt zich op het gelijkvloers een private doorgang naar het privaat collectief binnenhof van bouwblok 1.

Met uitzondering van de één-slaapkamerappartementen zijn alle woningen opgevat als doorzonappartementen. Zij beschikken zowel aan de parkzijde als aan de binnenzijde van het bouwblok over een terras. Hoewel de één-slaapkamerappartementen geen doorzontypologie hebben, hebben ze wel een dubbele oriëntatie gezien hun ligging op de hoek. Zij beschikken over een terras aan de parkzijde.

Het pand wordt voorzien van zonnepanelen.

LOTEN 10-20

De loten 10 tot en met 20 hebben elk 1 eengezinswoning met een eigen tuin. In totaal realiseert deze aanvraag hiermee 11 éengezinswoningen (budget en vrije markt) waarvan 2 twee-slaapkamerwoningen, 8 drie-slaapkamerwoningen en 1 vier-slaapkamerwoning.

Alle woningen hebben hun adres en voordeur aan de parkzijde. De tuinen hebben een beperkte verharde terrasruimte en enkele stapstenen tot aan het achterpoortje. Dit achterpoortje geeft verbinding met het privaat collectief binnenhof. Tegen de achterste perceelsgrens bevindt telkens ook een private berging (fiets- en tuinberging).

Alle woningen worden voorzien van zonnepanelen.

Morfologie

Het nulpeil van de aanvraag ligt op 8,68m TAW en betreft het rooilijnpeil ter hoogte van lot 15. Langs de loten 10 tot en met 20 helt het openbaar domein vanaf dit punt in beide richtingen af. Langs heen de meergezinswoning op lot 9 loopt dit verder af richting de Gasmeterlaan.

LOT 9

Het gebouw bestaat uit 4 volwaardige bouwlagen en een vijfde, teruggetrokken bouwlaag. De kroonlijsthoogte bedraagt 23,44m TAW. Door het afhellende openbaar domein bevindt de kroonlijst zich tussen 14,83m en 14,89m boven het rooilijnpeil. De terrasborstwering van de bovenste bouwlaag steekt daar nog 1,18 m bovenuit, terwijl de bovenste bouwlaag zelf maximaal ca. 3,60m boven de kroonlijst reikt.

Het gebouw heeft een bouwdiepte van ongeveer 13,50m. De teruggetrokken bovenste bouwlaag ligt 3m achter het voorgevelvlak en 2m achter het achtergevelvlak. In de teruggetrokken zone worden dakterrassen ingericht met ruime afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De resterende dakoppervlakte wordt ingericht als groendak, aangevuld met plaatselijke verhoogde plantenbakken.

De private onderdoorgang wordt achteraan afgesloten door een poort in spijltjes met een hoogte van 1,80m.

LOTEN 10-20

De woningen op de loten 10 tot en met 20 hebben allen 3 bouwlagen en worden afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte varieert licht van woning tot woning. In combinatie met de verschillen in het rooilijnpeil bedraagt deze minimaal 10,65m boven het rooilijnpeil (lot 16) en maximaal 11,09m boven het rooilijnpeil (loten 19 en 20).

De bouwdiepte varieert tussen ongeveer 8,50m en 12,50m. Er worden geen gelijkvloerse uitbouwen voorzien.

Balkons

Op de loten 10 en 15 bevindt zich op de eerste verdieping een balkon dat uitkraagt over het openbaar domein. De balkons houden minimum 1,55m afstand van de zijperceelsgrenzen. De uitkraging bedraagt 60cm en bevindt zich op 3,15m boven het rooilijnpeil.

Dakvolume

Op lot 12 bevindt zich bovenop de derde bouwlaag een klein dakvolume, als toegang tot het centraal gelegen dakterras met pergola. Het dakvolume omvat de trap en een kitchenette. Het heeft een lessenaarsdak dat afhelt van ca. 14m naar 13,70m richting de Elsstraat. De pergola is ca. 13,30m hoog.

Bergingen en pergola

De bergingen hebben een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 2,55m en zijn overbouwd door een doorlopende te begroeien pergolastructuur (gegalvaniseerd staal), zoals deels reeds vergund in het dossier OMV_2022162503 (loten 22-28) en OMV_2023009952 (binnenhof). De structuur beschikt over een maximale hoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 2,70m.

Tuinafscheidingen

Elk lot beschikt, naast de tuinberging, over een eigen achterpoortje dat toegang geeft tot het privaat collectief binnenhof. Het poortje heeft een hoogte van 1m (gemeten t.o.v. het

maaiveld). Het overige deel van de achterste perceelsgrens wordt ingenomen door de tuinberging.

Waar de zijdelingse perceelsgrenzen niet worden gevormd door de zijgevel van een aanpalend gebouw, worden tuinafscheidingen voorzien. Ter hoogte van de terrassen bestaat de afscheiding uit een 1,80m hoog scherm, uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de tuinbergingen. Verder in de tuin wordt de perceelsgrens afgezoomd met een haag van 1,80m hoog.

Mobiele zonwering zonder vaste uitsteek

Verticale screens

Op verscheidene plaatsen wordt een zonwering voorzien met verticale screens. Zowel de geleiders als de zonweringskast worden ingewerkt achter de gevelbekleding.

Dat is het geval op volgende plaatsen:

- Lot 9 voorgevel: gelijkvloers + verdiepingen + teruggetrokken verdieping zonder voorliggend terras
- Lot 9 achtergevel: alle bouwlagen
- Loten 10, 12, 15 en 19 voorgevel: gelijkvloers
- Loten 11, 14, 17 en 20 voorgevel: gelijkvloers en verdiepingen

Lamellenzonwering

Op verscheidene plaatsen wordt een verticale zonwering voorzien met horizontale lamellen.

Zowel de geleiders als de zonweringskast worden ingewerkt achter de gevelbekleding.

Dat is het geval op volgende plaatsen:

- Loten 13, 16 en 18 voorgevel: gelijkvloers en verdiepingen

Uitvalschermen

De ramen aan de uitkragende balkons van de loten 10 en 15 en de ramen aan de dakterrassen aan de voorzijde op de teruggetrokken verdieping van lot 9 worden voorzien van uitvalschermen. De uitvalschermen (doekzonwering) laten in geopende toestand nog steeds een uitzicht toe, en laten tevens toe het balkon of terras nog te bereiken.

Dit systeem wordt geplaatst in de dagopening van het schrijnwerk. De geleiders worden op het schrijnwerk gemonteerd.

De luifel bij de woningen 10 en 15 zal in uitgeklapte toestand niet voorbij de borstwering van het balkon komen. De luifels bij het penthouse-appartementen zullen in uitgeklapte toestand niet voorbij de borstwering van het terras komen.

Markisolette/valarmscherm

Een markisolette is een doekzonwering waarbij het verticale screen tevens onder een hoek ten opzichte van de horizontale kan worden uitgezet. Hierdoor laat het scherm toe om nog zicht naar buiten te hebben.

Dit systeem wordt geplaatst in de dagopening van het schrijnwerk. De fijne ronde staafgeleiders worden op het schrijnwerk gemonteerd. De uitzetdiepte wordt bepaald door de afmetingen van de arm die gehanteerd worden. De luifel zal in uitgeklapte toestand slechts beperkt voorbij de gevellijn komen.

Dat is het geval op volgende plaatsen:

- Loten 12 en 19 voorgevel: alle verdiepingen
- Loten 10 en 15 voorgevel: verdieping 2

Materialen

LOT 9

Het gebouw wordt uitgevoerd in wit metselwerk met een witte voeg, aangevuld met enkele plaatselijke accenten. In de plint gebeurt dat bijvoorbeeld met een betongrijze cementering en zwarte glad bekiste betonkolommen. Het kleurgebruik blijft verder beperkt tot enkele zachte accenten, zoals pistachegroen ter hoogte van de inkomzone en lichtblauwe zonwering.

De terrasborstweringen worden uitgevoerd in matgrijs gepoederlakt staal met wit decorglas. Het schrijnwerk is hoofdzakelijk in een geanodiseerd aluminium. De onderdoorgang wordt afgewerkt met een gelakte houten wandbekleding.

LOTEN 10-20

Loten 10, 12, 15 en 19

De gebouwen worden uitgevoerd in een wit gekeimd metselwerk, aangevuld met enkele plaatselijke accenten. In de plint gebeurt dat met een cementering, in bruin voor de loten 10 en 15 en in betongrijs voor de loten 12 en 19. De terrasborstweringen worden uitgevoerd in grijze gepoederlakte spijltjes. Het schrijnwerk is in hout.

Het kleurgebruik blijft verder beperkt tot een accent in de zalmroze zonwering.

Het dakterras op lot 12 heeft eenzelfde metselwerk en een pergola in staal.

Loten 11, 14, 17 en 20

De gebouwen worden uitgevoerd in een geel/lichtbruin metselwerk, aangevuld met enkele plaatselijke accenten. In de plint gebeurt dat bijvoorbeeld met een grijze Belgische hardsteen. Borstweringen worden uitgevoerd in stripstraal met lichtgrijze structuurlak. Het schrijnwerk is in hout.

Loten 13, 16 en 18

De gebouwen worden uitgevoerd in een roodbruin metselwerk, aangevuld met enkele plaatselijke accenten zoals een zachtgrijs architectonisch beton.

(Terras)borstweringen worden uitgevoerd in een crèmewit staal. Het schrijnwerk is in hout.

Tuinbergingen en hekwerk

Alle tuinbergingen en hekwerk worden uitgevoerd in een vergrijzende, thermisch verduurzaamde houten panelen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunningen en omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden:

- Op 13/02/2014 werd een vergunning afgeleverd voor grond verdelen in 142 kavels met als hoofdbestemming wonen. (2013 GE 142/00)
- Op 14/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de loten 1 tot en met 132. (2019 GE 142/01)
- Op 22/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de loten 1 t/m 30, 33 t/m 49, 53 t/m 80, 102, 103 en 124. (OMV_2022097291 met intern nr. 2022 GE 142/02)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 17/05/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van een loods. (2001/118)
- Op 27/10/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van gebouwen. (2005/591)
- Op 23/04/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het voormalig kantorencomplex van stadseigendom 'De nieuwe Molens' tot lofts. (2007/828)
- Op 19/06/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van containers en het regulariseren van containers en herbestemmen van terrein. (2008/257)
- Op 07/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de tijdelijke inrichting van de gasmetersite 'de Tondelier', tijdelijke conciërgewoning 1 (gasmetersite) en tijdelijke conciërgewoning 2 (bloemmolens). (2012/236)
- Op 31/10/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tijdelijk restaurant bovenop een bestaand gebouw. (2012/684)
- Op 16/01/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van 3 woningen en een muur. (2013/927)
- Op 12/05/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie, gedeeltelijke sloop, verbouwing en nieuwbouw van de Nieuwe Molens te Gent. (2014/37)
- Op 01/04/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van het Rabot- en Trambrugpark, een wijkpark gelegen tussen de Opgeëistenlaan en de Gasmeterlaan. (2014/719)
- Op 02/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor een wijziging aan de goedgekeurde bouwaanvraag (2014/37) voor Nieuwe Molens Gent, toevoeging van twee wooneenheden, toevoeging technische ruimte voor gelijkvloerse toegang dakterras op Parkgebouw en wijziging oppervlakte parkeergarage. (2015/07011)
- Op 16/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een passief volume met daarin opgenomen: een sporthal van 30m x 42,7m + bijhorigheden, een fitness, een café, 36 appartementen, een bewonersparking met 2 ondergrondse bouwlagen. (2015/07059)
- Op 09/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een passief volume met 22 sociale appartementen met fietsenstalling en gemeenschappelijke tuin (2015/07057)
- Op 23/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe gascabine nr. 750 - g - 293 "gasmeterlaan - tondelier". (2015/07107)
- Op 26/05/2016 werd een vergunning afgeleverd voor wijzigingen aan de goedgekeurde bouwaanvraag (2014/37), de sloop van geveldelen tussen as Ma1 en Ma4 en tussen Ma13 en Ma15 van de zuidgevel van het Kanaalgebouw, de heropbouw in oorspronkelijke staat van geveldelen tussen as Ma1 en Ma4 en tussen Ma13 en Ma15 van de zuidgevel van het Kanaalgebouw. (2016/07036)

Omgevingsvergunningen met stedenbouwkundige handelingen:

- Op 28/06/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van drie meergezinswoningen. (OMV_2018047543)
- Op 27/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden op lot 4.1 - aanpassen van reeds vergunde omgevingsvergunning OMV_2018047543. (OMV_2018097742)
- Op 14/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw met in totaal 9units/appartementen. (OMV_2019057736)
- Op 12/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 appartementen en 2 gelijkvloerse kantooreenheden. (OMV_2019040356)
- Op 24/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 11 appartementen. (OMV_2019099358)
- Op 12/03/2020 werden voorwaardelijke vergunningen afgeleverd voor het bouwen van eengezinswoningen met tuinberging op de loten 87 t.e.m. 101. (OMV_2019147239, OMV_2019039737, OMV_2019160201, OMV_2019124162, OMV_2019145095, OMV_2019160213, OMV_2019130084, OMV_2019145253, OMV_2019160216, OMV_2019147287, OMV_2019130093, OMV_2019160229, OMV_2019145302, OMV_2019160238, OMV_2019145335)
- Op 02/07/2020 werd een voorwaardelijk vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de goedgekeurd bouwvergunning 2014/37 (12 mei 2014) en 2015/07011 (2 juni 2016). (OMV_2019135272)
- Op 22/10/2020 werd een **weigering** afgeleverd voor het regulariseren van garageboxen in plaats van autostaanplaats en het realiseren van 4 extra garageboxen. (OMV_2020023322)
- Op 08/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 20 eengezinswoningen. (OMV_2021167202)
- Op 16/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 7 rijwoningen met pergola en/of tuinberging. (OMV_2022162503)
- Op 27/04/2023 werd een **weigering** afgeleverd voor het bouwen van 80 studentenunits inclusief fietsenstalling (OMV_2022165739)
- Op 27/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 14 wooneenheden. (OMV_2022139495)
- Op 01/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale wooneenheden. (OMV_2022168613)
- Op 27/07/2023 werd een **weigering** afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank. (OMV_2023038592)

- Op 17/08/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 80 studentenunits inclusief fietsenstalling (OMV_2023064665)
- Op 04/07/2024 werd een **weigering** afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank. (OMV_2023168487)
- Op 03/10/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank. (OMV_2024095007)
- Op 05/12/2024 werd een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen, kantoren, handels- en dienstenruimtes op loten 52-63 + het aanleggen van een kruiwagenpad op lot 83 + het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking. (OMV_2024018221)
- Op 19/12/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen (incl. sociale huisvesting), kantoren, handelsruimtes en een kinderdagverblijf op de loten 2, 7, 29, 134 en 135 + de aanleg van een binnengebied op loten 30 en 133 + het aanvragen van een kleinhandelsactiviteit op loten 2 en 7 + het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking. (OMV_2023009952)
- Op 18/09/2025 werd een **weigering** afgeleverd voor het plaatsen van een terrasoverkapping op een dakterras. (OMV_2025055677)
- Op 16/07/2026 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een functiewijziging van kantoor naar handel. (OMV_2025148676)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 juni 2026 onder ref. 077615-001/2026. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Besluit:

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

3.2. Farys

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 15 juli 2026 onder ref. AD-26-681. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting drinkwater:

Gunstig.

Samenvatting riolering:

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- *Aansluiting op bestaand stelsel: je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (= DWA) of regenwater (= RWA) ter hoogte van de rooilijn.*
- *Aansluiting DWA-huisaansluiting op de openbare riolering.*
- *Aansluiting RWA-huisaansluiting op privaat binnengebied, met 1 overloop naar openbaar stelsel.*

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Rioleringsplannen – eengezinswoningen

De woningen dienen te worden voorzien d.m.v. operationeel pompsysteem voor hergebruik. Dit is niet vermeld op de plannen.

Alle overlopen van deze percelen sluiten aan op een gemeenschappelijk bufferstelsel in het binnengebied, zijnde lot 30.

Rioleringsplannen lot 9 – meergezinswoning

Lot 9 wordt bijna volledig bebouwd, waardoor infiltratie op eigen terrein niet mogelijk is. De nodige infiltratievoorziening wordt voorzien in aanliggende groenzone in binnengebied. De aansluiting van lot 9 zit verwerkt in de vergunning OMV_2023009952 van het volledige binnengebied.

De hemelwater put dient te worden voorzien van een operationeel pompsysteem, welke nu ontbreekt op de plannen.

BESLUIT

Gunstig.

Algemene bemerking:

Alle peilen vermeld op de plannen zijn onder voor behoud van dossier of gravitaire aansluiting mogelijk is of niet.

Farys beschikt nog steeds niet over een as-builtplan inzake de uitgevoerde werken van de ontwikkeling. Een overzicht van de uitgevoerd werken cfr. SB 250 ontbreekt nog steeds. Alle verantwoordelijkheid en afstemming van de werken ligt dan ook bij de ontwikkelaar.

3.3. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 1 juli 2026 onder ref. 5000132141. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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.

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.

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

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

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.

3.4. OVAM

Geen tijdig advies van **OVAM**. De adviesvraag is verstuurd op 22 juni 2026. Op 14 september 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.5. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 20 juli 2026 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Gunstig met volgende voorwaarden:

- 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 zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in*

te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".

- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

3.6. Vlaamse Waterweg - Afdeling Regio West

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 5 augustus 2026 zonder referentie:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van loten 9 t.e.m. 20 op de Tondeliersite gelegen aan het Koen Blickepad in Gent geen advies. Het dossier maakt deel uit van een groter project op de Tondeliersite waar al voor bepaalde onderdelen omgevingsvergunningen werden verkregen. De Vlaamse Waterweg nv gaf in het verleden advies voor deze aanvragen. Het huidige projectgebied ligt op meer dan 50m van het Verbindingskanaal en stroomt af naar het Verbindingskanaal (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv), maar de aangevraagde bijkomende verharding/bebouwing is niet groter dan 1 hectare. Het projectgebied ligt volgens de watertoetskaart bovendien niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg. Wij verwijzen voor de beoordeling van de watertoets naar het advies van Farys en vergunningverlenende overheid (stad Gent).

3.7. Wyre

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 24 juni 2026 onder ref. 25098405. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. De uitbreiding van het net is reeds gebeurd bij de aanvraag van het verkavelingsdossier, waar de verkavelaar zijn akkoord al voor heeft gegeven.

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>.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'BRUGGEN NAAR RABOT' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 19 maart 2009), in een zone Z1.1 stedelijk woongebied en meer in het bijzonder zone Z.1.1.A. voor Stedelijk woongebied.

De zone Z.1.1. bestaat uit de zone Z.1.1.A en de zone Z.1.1.B.:

- In de Zone Z.1.1.A is gelegen: de Tondelierverkaveling, het project Nieuwe Molens en de aanpalende meergezinswoning ten westen van de trambrug (Gasmeterlaan 116).
- In de Zone Z.1.1.B is gelegen: de meergezinswoning ten oosten van de trambrug (Blaisantvest 1-4).

De aanvraag is in overeenstemming met dit RUP.

Bestemming: hoofdbestemming

De hoofdbestemming van de zone Z.1.1. betreft conform de voorschriften van het RUP wonen. Naast de hoofdbestemming wonen zijn tevens nevenfuncties toegelaten zijnde: "kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare, groene en verharde ruimten, lokale openbare wegen, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen."

Toetsing: na deze aanvraag is er 84.856m² BVO vergund in de zone Z.1.1. Hiervan is 70.692m² (of ca. 83,4%) bestemd voor wonen. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

Bebouwingsvoorschriften: grondgebonden woningen

Minstens 15% van het totale aantal wooneenheden in het project in zone Z.1.1.A. moeten grondgebonden woningen betreffen.

Toetsing: na deze aanvraag zijn er 463 wooneenheden vergund in de zone Z.1.1.A. Hiervan zijn er 410 grondgebonden woningen wat neerkomt op een aandeel van 11,4%.

Op basis van de aangeleverde ruimteboekhouding blijkt echter dat er op de nog te vergunnen loten in totaal nog 86 bijkomende woonentiteiten gerealiseerd zullen worden, waarvan 30 grondgebonden woningen.

Na ontwikkeling van de volledige verkaveling Tondelier komt het totaal aandeel aan woningen binnen de zone Z.1.1A hierdoor te liggen op 549 woningen. Hiervan zijn 83 grondgebonden woningen wat neerkomt op een aandeel van 15,1%. Bijgevolg zal er na ontwikkeling van de volledige verkaveling voldaan worden aan het bovenstaand bestemmingsvoorschrift.

Voorschriften inzake parkeren

De parkeerbehoefte van de ontwikkelingen binnen de zone wordt binnen de zone opgevangen.

Toetsing: de aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften, zie motivatie 'mobiliteit' onder punt 9 OMGEVINGSTOETS.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2022 GE 142/02 van 22 december 2022). De aanvraag heeft betrekking op de loten 9 tot en met 20. De zonering volgens deze verkaveling is:

- Lot 9: zone C1 voor meergezinswoning. Het meeste linkse deel van dit lot, aansluitend op lot 10, combineert de zones G1 (zone voor semiprivaat groen, op het gelijkvloers) en C1 (vanaf de verdiepingen).
- Loten 10 tot en met 20: zone A1 voor grondgebonden woningen en zone A2 voor tuinen.

De aanvraag is **deels niet in overeenstemming** met de voorschriften van de verkaveling

Voorschrift 1.2: daken

Daken worden uitgevoerd als plat dak of als lessenaarsdak met en maximaal hellingspercentage van 7 graden, aflopend naar het binnenhof.

Toetsing: op lot 12 bevindt zich bovenop de derde bouwlaag een klein dakvolume, als toegang tot het centraal gelegen dakterras met pergola. Het dakvolume heeft een lessenaarsdak dat afhelt van ca. 14m naar 13,70m richting de Elsstraat, en niet naar het binnenhof.

Beoordeling: in uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Het gevraagde dakvolume wordt echter ongunstig beoordeeld, zie motivatie 'dakvolume lot 12' onder punt 9 OMGEVINGSTOETS. De afwijking wordt hierdoor als **niet beperkt en niet aanvaardbaar** beoordeeld. Het dakvolume en bijhorende dakterras met pergola worden **uit de vergunning gesloten**.

Voorschrift 2.1.C: bouwvolume zone A1 – kroonlijsthoogte

De kroonlijsthoogte aan de straat-/parkzijde bedraagt bij 3 bouwlagen min. 10m en max. 11m boven het straatpeil.

Toetsing: de loten 19 en 20 hebben een kroonlijst hoger dan 11m, met name 11,09m.

Beoordeling: in uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Het gevraagde wordt als **beperkt en aanvaardbaar** beoordeeld met volgende motivatie:

Langs de loten 10 tot en met 20 helt het openbaar domein vanaf lot 15 in beide richtingen af.

Ter hoogte van loten 19 en 20 ligt het rooilijnpeil respectievelijk 27cm en 18cm lager.

Om binnen het principe van de 'eenheid in verscheidenheid' een gevarieerd maar samenhangend gevelbeeld te creëren, werd er bewust voor gekozen om de kroonlijsthoogtes van de woningen op loten 10 tot en met 20 licht te laten variëren. In combinatie met de verschillen in het rooilijnpeil leidt dit tot een beperkte afwijking van maximaal 9cm ten opzichte van de verkavelingsvoorschriften.

Aangezien deze afwijking het rechtstreekse gevolg is van een weloverwogen stedenbouwkundige ontwerpkeuze en slechts beperkt van omvang is, kan zij gunstig worden beoordeeld.

Voorschrift 2.8.C: bouwvolume zone G1

Hekwerken die de ruimte afsluiten van het openbaar gebied zijn doorkijkbaar en hebben een maximale hoogte van 100cm boven het peil van het hof.

Toetsing: de private onderdoorgang wordt achteraan afgesloten door een poort in spijltjes met een hoogte van 1,80m, in plaats van 1m.

Beoordeling: in uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Het gevraagde wordt als **beperkt en aanvaardbaar** beoordeeld met volgende motivatie:

De private onderdoorgang vormt de enige toegang tot het privaat collectieve binnenhof. Aangezien dit binnengebied niet publiek toegankelijk is, kan een poorthoogte van 1,80m vanuit veiligheidsoogpunt worden aanvaard. Het is daarbij wel essentieel dat de poort voldoende transparant blijft, zodat voorbijgangers vanuit het park zicht hebben op het achterliggende groen. De visuele relatie tussen het openbaar domein en het groen privaat binnenhof draagt immers in belangrijke mate bij aan de stedenbouwkundige kwaliteit en de beleevingswaarde van het project.

Gelet hierop wordt de gevraagde poorthoogte aanvaardbaar geacht. Als **bijzondere voorwaarde** wordt evenwel opgelegd dat de openingen tussen de spijlen voldoende groot moeten zijn om het achterliggende binnenhof vanuit het park zichtbaar te houden.

Onderdoorgang

Cfr. het verkavelingsplan moet op lot 9 de onderdoorgang 4m breed zijn, gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens met lot 10.

Toetsing: in het ontwerp wordt de draaglijn van de linkse gevel van lot 9 in de 4m-strook gerealiseerd.

Beoordeling: in uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Het gevraagde wordt als **beperkt en aanvaardbaar** beoordeeld met volgende motivatie:

Bouwtechnisch is het logisch dat de draagstructuur wordt uitgevoerd zoals weergegeven op de plannen. Om de doorgangsbreedte van 4m blijvend te garanderen, wat essentieel is voor zowel het gebruikscomfort als de visuele relatie tussen het openbaar domein en het groene private binnenhof, wordt het bebouwbare deel aan de rechterzijde deels onbebouwd gelaten. Op die manier blijft de beoogde doorwaadbaarheid en zichtbaarheid behouden en wordt voldaan aan de geest van de verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 2.7: uitsprongen boven de openbare weg

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn. Constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

TOETSING: volgende passage uit artikel 2.1.C van de verkaveling is hiermee onverenigbaar: *'Incidentele afwijkingen voor ongeïsoleerde balkons, buiten de rooilijn aan de straat/parkgevel zijn toegestaan tot een maximale diepte ten opzichte van de rooilijn van 60cm en met een minimale hoogte van 3m vrije hoogte boven het openbaar domein. Balkons hebben een minimale afstand van 60cm tot de zijdelingse rooilijn.*

Het balkon op de loten 10 en 15 voldoet aan het voorschrift van de verkaveling maar niet aan artikel 2.7 van het bouwreglement.

Aangezien de verkaveling (2022 GE 142/02 goedgekeurd 22 december 2022) ouder is dan het meer recente bouwreglement waarin artikel 2.7 als nieuw artikel opgenomen werd (van kracht sinds 23 juni 2023), heeft de verkaveling cfr. artikel 4.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op dit punt voorrang.

Artikel 4.18: appartement en eengezinswoning

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7m². Voor slaapkamers onder een hellend dak geldt dat ook die oppervlakte wordt meegerekend die een minimale vrije hoogte heeft tussen 1,8m en 2,2m (verbouwing) of tussen 1,8m en 2,5m (nieuwbouw). Minstens 4m² per slaapkamer moet een vrije hoogte hebben van 2,2m bij verbouwing of 2,5m bij nieuwbouw. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de hoogtelijnen.

TOETSING: de woning op lot 15 heeft volgens de plannen geen kamer van 11m². De grootste slaapkamer is 10,94m², op de eerste verdieping.

BEOORDELING: in uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

In de overweging dat de oppervlakenormen minimumnormen i.f.v. de nodige woonkwaliteit, kan hier niet op afgeweken worden. De indeling van de tweede verdieping moet beperkt

aangepast worden zodat de grootste slaapkamer effectief minimum 11m² vloeroppervlakte heeft. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 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.

Lot 9 omvat een meergezinswoning met toegangsdeuren op meer dan 2 niveaus en met minstens 6 entiteiten waardoor de verordening cfr. art. 5 van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop (het Verbindingskanaal).

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSHV) en het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Privaat afvoerstelsel

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

Verharding

EENGEZINSWONINGEN loten 10-20

De verharding van de eengezinswoningen wordt beperkt tot een minimale terrasoppervlakte, en een aantal stapstenen tussen terras en tuinberging/poortje. Deze verharding watert volgens de hemelwaternota af in de omliggende tuinzone. Op het rioleringsplan is het niet duidelijk waar alle RWA-leidingen van vertrekken. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** herhaald dat alle verhardingen (terras en stapstenen) moeten kunnen natuurlijk infiltreren in de niet verharde omgeving van het eigen perceel.

MEERGEZINSWONING lot 9

De meergezinswoning heeft geen verharding.

Hemelwaterput en groendak

EENGEZINSWONINGEN loten 10-20

De platte dakoppervlakten (inclusief niet overdekte terrassen) van elke woning wordt aangesloten op een hemelwaterput van 5m³.

De tuinbergingen worden voorzien van een groendak. De groendaken zullen zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Dit is conform de GSVH en ABR.

MEERGEZINSWONING lot 9

De platte dakoppervlakte (302,9m², inclusief niet overdekte terrassen, exclusief groendaken) worden aangesloten op een hemelwaterput met een volume van 31m³. Alle wooneenheden worden aangesloten op de hemelwaterput.

Het groendak zal zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Dit is conform de GSVH en het ABR.

ALGEMEEN

Het volgende wordt opgelegd als bijzondere voorwaarden:

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien, van elke woongelegenheden, en naar de tuin, indien aanwezig. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Infiltratievoorziening

EENGEZINSWONINGEN loten 10-20

De daken van alle tuinbergingen wateren af naar een infiltratiesleuf in de vorm van een grindzone, telkens naast de berging.

De inpandige terrassen en de overlopen van de hemelwaterputten van loten 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18 en 20 worden rechtstreeks aangesloten op de interne hemelwaterriolering naar de gemeenschappelijke buffervoorziening op de site Tondelier.

Een infiltratievoorziening is hier niet verplicht, aangezien deze percelen kleiner zijn dan 120m².

De inpandige terrassen en de overloop van de hemelwaterputten van loten 12, 17, 19 en 20 worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (infiltratiekom) in de tuin. De overlopen van deze voorzieningen worden aangesloten op de interne hemelwaterriolering naar de gemeenschappelijke buffervoorziening op de site Tondelier.

De infiltratiekom van lot 12 heeft de grootste minimale infiltratieoppervlakte en het grootste minimale buffervolume. Voor de andere loten kan dus een infiltratiekom met eenzelfde oppervlakte/volume voorzien worden. Er dient een infiltratieoppervlakte van 3,4m² te worden voorzien en het buffervolume van deze infiltratievoorziening dient minstens 1,4m³ te bedragen. Aan beide eisen wordt voldaan. De infiltratiekom zal aangelegd worden met een infiltratieoppervlakte van 13,2m² en een buffervolume van 1,4m³. De diepte van de infiltratiekom is 20cm.

Er wordt gewerkt met een bovengrondse DevaBox-hemelwaterfilter. Het hemelwater komt binnen, wordt gefilterd en gaat naar de hemelwaterput. Via de overloop van de hemelwaterput vloeit het overtollige water via de DevaBox-hemelwaterfilter naar de infiltratiekom.

MEERGEZINSWONING lot 9

De groendaken (102,8m²) worden niet rechtstreeks aangesloten op het intern rioleringsstelsel, maar zullen infiltreren in de naastliggende groenzone (infiltratiekom) in het privaat collectief binnenhof ten noordwesten van de meergezinswoning (perceel 908N10). Lot 9 zelf wordt quasi volledig bebouwd, waardoor er geen infiltratie op eigen perceel mogelijk is. In de vergunning OMV_2023009952 werd het volledige binnenhof vergund. De inplanting van de infiltratievoorziening en de aansluiting van lot 9 zit conceptueel in deze vergunning. Conform de GSVH moet de infiltratiekom in het binnenhof operationeel zijn bij het finaliseren van de bouw op lot 9. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Deze afwijking op de GSVH kan aanvaard worden.

De infiltratiekom zal een oppervlakte hebben van 27,4m², een volume van 1,7m³ en een diepte van 15cm.

De overloop van de hemelwaterput en de overdekte terrassen worden aangesloten op de interne hemelwaterriolering naar de gemeenschappelijke buffervoorziening op de site Tondelier. Dit betreft een afwijking op de GSVH, deze kan toegestaan worden.

Er kan voldaan worden aan de GSVH en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Grondwater

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 m.e.r.-plichtig

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). Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezige verontreiniging op de site. De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels met betrekking tot het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Zie ook punt 3.6 ADVIES VLAAMSE WATERWEG.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart

Het perceel van de aanvraag is niet gekarteerd op de biologische waarderingskaart. Er wordt geen groen verwijderd.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Ligging

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1km van vogelrichtlijngebieden.

Stikstof

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht is niet nodig.

Lozing

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

6.3. Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 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 die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit (10.b). Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-MER-screening moet opgemaakt worden.

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 juni 2026 tot en met 28 juli 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Programma, morfologie en zonwering

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld inzake programma, morfologie en zonwering en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel voor het merendeel in overstemming is met deze voorschriften getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

Vertanding hofgevel eengezinswoningen

De polygonale vorm van het Tondelierpark wordt aan de zijde van het binnenhof opgevangen door een orthogonale vertanding van het bouwvolume. Deze vertanding vindt plaats in een aantal sprongen vanaf lot 10 tot lot 17, en van lot 18 tot lot 20. Door deze volumeontwikkeling ontstaat een rustig beeld naar het binnenhof, een variëteit in woningplattegronden en woningaanbod en compacte en eenvoudige volumes. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Kroonlijsthoogte loten 19 en 20

De beperkte afwijking in kroonlijsthoogte op loten 19 en 20 wordt aanvaardbaar geacht, hiervoor wordt verwezen naar punt 4.2 TOETS VERKAVELING.

Dakvolume lot 12

Het gevraagde dakvolume op lot 12 werd niet voorbesproken. Door de atypische oriëntatie van het lessenaarsdak binnen de Tondelierverkaveling oogt het volume vreemd en afwijkend ten opzichte van de omliggende bebouwing. Bovendien lijkt het volume eerder willekeurig ingeplant binnen de stedenbouwkundige lay-out van de verkaveling en ontbreekt een overtuigende stedenbouwkundige motivatie. Zo wordt bijvoorbeeld niet aangetoond dat het volume een specifieke ruimtelijke functie vervult, zoals het markeren van een doorsteek naar het binnengebied (wat wel het geval was bij de dakopbouw op lot 114, vergunning OMV_2021167202).

Het voorgestelde dakvolume is hierdoor niet in overeenstemming met de uitgangspunten van het begeleidende Beeldkwaliteitsplan, dat onder meer het volgende stelt:

[...] Ook architectonische middelen dienen te worden ingezet om de configuratie van bouwblokken en de vorming van de publieke ruimten te versterken. Gebouwen maken een duidelijk front naar de aanwezige publieke ruimten. Dit nieuwe deel van de Rabotwijk vertoont een grote samenhang in ontwerpfilosofie en materiaalgebruik van de verschillende gebouwen. Hoewel het geheel niet zal worden vormgegeven als een sterk ensemble gaat er rust uit van het samenhangend totaalbeeld.

[...] Grondgebonden woningen. Gezien de korrelgrootte van dit bouwtype kan de architectonische uitwerking een gevarieerder karakter hebben. Er moet hier echter op de rooilijnen worden gebouwd. De woningen dienen zodanig te worden ontworpen dat al te 'bonte vogels' worden vermeden.'

Het dakvolume en het bijhorende dakterras met pergola verstoren de beoogde samenhang en manifesteren zich als een 'bonte vogel' binnen het totaalbeeld. Om die reden worden het dakvolume en bijhorende dakterras met pergola **uit de vergunning gesloten**.

Het dakenlandschap is een essentieel onderdeel van de Tondelierverkaveling. Door de stedenbouwkundige configuratie zijn optoppingen en dakvolumes vanop grote afstand zichtbaar en hebben zij een belangrijke impact op het globale beeld. Afwijkingen van de vooropgestelde architecturale principes vragen daarom erg veel aandacht. Indien in de toekomst bijkomende dakvolumes op eengezinswoningen wenselijk worden geacht, verdient het aanbeveling om hiervoor een integrale stedenbouwkundige en architecturale visie op het dakenlandschap uit te werken. Een duidelijke en consistente strategie inzake dakgebruik, zichtbaarheid en architecturale uitwerking is noodzakelijk om de ruimtelijke leesbaarheid en samenhang van het project te vrijwaren. Deze visie kan vervolgens als aanvulling op het Beeldkwaliteitsplan worden opgenomen.

Wachtgevel

Aan de zijde van lot 8 ontstaat een wachtgevel, op lot 8 werd de daar bestemde meergezinswoning immers nog niet vergund. In de aanvraag wordt geen duidelijkheid gegeven met betrekking tot de afwerking van deze wachtgevel. In afwachting van een invulling op het lot 8 moet de wachtgevel als een volwaardige muur afgewerkt worden, met een duurzame en kwalitatieve afwerking. Indien na realisatie van lot 8 een deel van de zijgevel van lot 9

permanent zichtbaar blijft, moet deze afgewerkt worden in hetzelfde materiaal en kleur als de voorgevel, cfr. de verkavelingsvoorschriften. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Mobiliteit

Bereikbaarheid

De Tondelierverkaveling is goed bereikbaar voor traag verkeer. Voor voetgangers zijn in de omliggende woonstraten en langsheen de gewestwegen voetpaden voorzien. Ook de R40 Gasmeterlaan voorziet in eenzijdige voetpaden. Ter hoogte van de Wondelgembrug is er een aparte voetgangersbrug over het Verbindingskanaal, naar de Bloemekenswijk. Voor fietsers geldt er in de omliggende woonstraten gemengd verkeer en een zone-30 regime. Er zijn verscheidene doorsteken doorheen het Rabotpark naar de N430 Opgeëistenlaan. De fietsbrug naast de Gaardeniersbrug zorgt voor een vlotte oversteek van het Verbindingskanaal. In de verkaveling zelf heeft het centrale en autovrije Tondelierpark tevens verscheidene trage doorsteken. De gebouwen van deze aanvraag zijn allen vlot bereikbaar via het Koen Blicckpad of via het privaat collectief binnenhof.

De Tondelierverkaveling is tevens goed bereikbaar met het openbaar vervoer en gedeelde mobiliteit. De site is gelegen op 500m van de halte Kolveniersgang/Opgeëistenlaan waar buslijnen 52, 53, 54, 65, 68 en 69 en tramlijn 4 stoppen. In het project komt tevens verscheidene autodeelplaatsen.

Het project is tot slot goed omsloten door autowegen gezien de nabijheid van de R40 Gasmeterlaan en de N430 Opgeëistenlaan. Huidige aanvraag voorziet een ondergrondse parking. Deze is te bereiken via de Elsstraat, een tweerichtingsstraat vanaf de Gasmeterlaan.

Parkeren

MOBER EN PARKEERNOTA

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, worden ook de voorgestelde parkeeroplossingen beoordeeld. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving te verhogen. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt, en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeerdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimumaantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Voor wonen werden de fietsparkeernormen ook vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement van de Stad. Deze richtlijnen en normen geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De cijfers verschillen afhankelijk van de functie, de ligging en de grootte van het project.

In het RUP 'Bruggen naar Rabot' werden tevens enkele bepalingen m.b.t. parkeren opgenomen waaronder deze in zone Z.1.1.A: *'De parkeerbehoefte van de ontwikkelingen binnen de zone wordt binnen de zone opgevangen.'*

Op basis van de parkeerrichtlijnen en de bepalingen in het RUP, werd voor het Tondelierproject een MOBER opgemaakt. De originele MOBER bij het Tondelierproject uit 2013 werd opnieuw geëvalueerd in 2022. Deze evaluatie maakte deel uit van de tweede wijziging van de

Tondelierverkaveling (OMV_2022097291 met intern nr. 2022 GE 142/02). Er werd gekozen voor een daling in de autoparkeernormen voor zowel wonen als werken t.o.v. de originele MOBER. Deze daling werd gebaseerd op de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent en het richtlijnenboek MOBER. De aangepaste autoparkeernormen voldoen meer aan de huidige tendensen op vlak van mobiliteit en het duurzaam beleid dat de Stad vandaag hanteert. De fietsparkeernormen zijn in lijn met het Algemeen Bouwreglement en de fietsrichtlijnen van de Stad.

Concreet geeft de MOBER aan dat in totaal ongeveer 395 autoparkeerplaatsen in pandig gerealiseerd zullen worden (afhankelijk van het finale aantal en de grootte van de verschillende functies) in plaats van het oorspronkelijk berekend aantal van 571 parkeerplaatsen. Een daling van ongeveer 176 autoparkeerplaatsen.

In de MOBER van 2022 werden tevens volgende milderende maatregelen opgenomen:

- De Stad Gent biedt in haar parkeerrichtlijnen de optie op een verlaging van het parkeeraanbod met 10% op bepaalde functies indien de verloren autoparkeerplaatsen gecompenseerd worden door extra fietsstalplaatsen: 2 fietsstalplaatsen vervangen 1 autoparkeerplaats.
- Naast de zogenaamde 10%-regel bestaat er ook een optie om de 20%-regel toe te passen. Hierbij kunnen voor bepaalde functies het aanbod aan parkeerplaatsen met 20% dalen, zolang dat elke 4 geschrapte parkeerplaats wordt gecompenseerd door 1 deelwagen.

De 10%- en 20%-regel zijn enkel toepasbaar op wonen en kantoren in de Tondeliersite. Na realisatie van deze 10%- en 20%-regel resteert nog een nood aan 317 in pandige autoparkeerplaatsen.

Om het parkeeraanbod op elk moment te kunnen monitoren werd in de tweede wijziging van de Tondelierverkaveling (OMV_2022097291 met intern nr. 2022 GE 142/02) volgend bijkomend voorschrift 1.6 opgenomen: *'Elke aanvraag tot omgevingsvergunning op de loten bevat door deze bijstelling, moet een parkeernota bevatten. Deze parkeernota geeft een weergave van het (1) bouwprogramma en de daarbij horende de parkeervraag o.b.v. de voorziene parkeerratio's in de MOBER en (2) het parkeeraanbod. De balans tussen beide moet steeds kloppen.'*

De parkeernota toegevoegd aan deze aanvraag zet in op de milderende maatregelen opgenomen in de MOBER: de 10%- en 20%-regel. Deze visie zal ook op alle toekomstige aanvragen toegepast worden. Huidige aanvraag wordt hieraan afgetoetst worden.

Aangezien het gaat om meerdere loten bekijken we de voorgestelde parkeeroplossing voor fietsen per lot en voor auto voor het geheel. Bezoekersplaatsen worden niet in rekening gebracht in deze toetsing aangezien deze voorzien worden op het (vergunde) openbaar domein binnen de verkaveling.

TOEPASSING

Huidige aanvraag omvat volgend programma:

- Type functie: wonen
- Grootte lot 9: 11 appartementen (3 één-slaapkamerappartementen, 7 tweeslaapkamerappartementen en 1 drie-slaapkamerappartement).

- Grootte loten 10-20: 11 ééngezinswoningen (2 twee-slaapkamerwoningen, 8 drie-slaapkamerwoningen en 1 vier-slaapkamerwoning).

FIETSEN LOT 9

Volgende plaatsen zijn nodig: (2x 11 wooneenheden) + (7x 1 extra slaapkamer) + (1x 2 extra slaapkamers) = 22 + 7 + 2 = 31 fietsparkeerplaatsen, waarvan 3 buitenmaatse en maximaal 40% dubbelhoog.

Op de plannen van de vergunningsaanvraag staan volgende fietsstaanplaatsen getekend voor lot 9:

- 22 gewone fietsstaanplaatsen in de gemeenschappelijke berging
- 0 gewone fietsstaanplaatsen in het gelijkvloers appartement
- 2 buitenmaatse fietsstaanplaatsen in gemeenschappelijke berging
- 1 buitenmaatse fietsstaanplaats in de doorsteek

Het ontwerp ontbreekt bijgevolg 6 gewone fietsstaanplaatsen. Deze kunnen echter voorzien worden door de 6 standaardplaatsen aan de oostelijke gevel van de gemeenschappelijke fietsenberging om te vormen tot een dubbellaags hoog-laagstallingssysteem. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De 12 extra afzonderlijke buitenmaatse fietsen in de doorsteek worden voorzien in toepassing van de verdeling over de verschillende bouwblokken van 40 bijkomende fietsstalplaatsen die autoparkeerplaatsen vervangen.

De voorziene fietsenbergingen zijn goed gelegen nabij de inkom van de meergezinswoning, goed bereikbaar vanuit het openbaar domein (Koen Blickepad) en gelegen op het maaiveld. De fietsenbergingen voor bewoners zijn overdekt en afgesloten van de rest. Er zijn voldoende stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen aanwezig en ook de voorgestelde omvorming tot dubbellaags stallingssysteem voldoet net aan het maximum van 40% van het aantal stalplaatsen. Daarnaast zijn de fietsenstallingen voldoende ruim voor de verschillende types fietsen en stallingssystemen (ook met de toevoeging van een dubbellaags systeem). Voor de buitenmaatse plaatsen in de gemeenschappelijke fietsenberging van de meergezinswoning van lot 9 wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat deze duidelijk gemarkeerd worden als buitenmaatse fietsenstalplaats.

Verder is het niet duidelijk of de fietsenbergingen goed verlicht zullen worden en of er oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen zullen aanwezig zijn. Beide aspecten zijn een verdere stimulans om het fietsgebruik verder te bevorderen. Ook dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

FIETSEN LOTEN 10-20

Volgende plaatsen zijn nodig: (2x 11 wooneenheden) + (2x 1 extra slaapkamer) + (8x 2 extra slaapkamers) + (1x 3 extra slaapkamers) = 22 + 2 + 16 + 3 = 43 fietsparkeerplaatsen.

De fietsparkeerplaatsen voor de eengezinswoningen zijn voorzien in de tuin- en fietsenberging bij elke woning, bereikbaar via het privaat collectief binnengebied. Al deze bergingen hebben dezelfde afmetingen en kunnen voor de grootste woning voldoende fietsparkeerplaatsen bieden, nl. 5 plaatsen per berging. Hierdoor zijn theoretisch 55 plaatsen beschikbaar.

De fietsenbergingen hebben onvoldoende ruimte om vlotte in- en uitmanoeuvres met de fiets uit te voeren. De diepte van deze bergingen is immers slechts 2,83m waardoor er achter de fiets minder dan 1m manoeuvreerruimte overblijft voor de plaatsen die niet recht achter de deur gelegen zijn. Volgens de richtlijnen wordt immers een gangpad van 2m gevraagd. Om dit op te lossen kan gewerkt worden met schuifwand in plaats van deur zodat de opening verder gemaximaliseerd wordt. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Verder is het niet duidelijk of de fietsenbergingen goed verlicht zullen worden en of er oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen zullen aanwezig zijn. Beide aspecten zijn een verdere stimulans om het fietsgebruik verder te bevorderen. Ook dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

AUTO'S LOTEN 9-20

Parkeercapaciteit

De Tondelierverkaveling betreft een autovrij project waarbij het parkeren gebeurt in de geclusterde ondergrondse parkings op het terrein, zoals ook aangegeven in het bijhorende inrichtingsplan, de MOBER en verkaveling.

Vóór deze aanvraag zijn er 344 vergunde parkeerplaatsen in het Tondelierproject waaronder 90 parkeerplaatsen voor de Nieuwe Molens (2015/07011), 115 plaatsen onder het KRONO-gebouw (2015/07059), 21 plaatsen op loten 84 tot en met 86 (OMV_2018047543), 55 plaatsen onder de loten 53-63 (OMV_2024018221) en 63 plaatsen onder de loten 2+7+29. De parkeerbehoefte van het vergunde programma bedraagt 303 plaatsen.

Het programma van deze aanvraag vereist 13 staanplaatsen extra (= 0,6 x 19 wooneenheden vrije markt + 0,4 x 3 wooneenheden budgethuur) waardoor de parkeerbehoefte op 316 plaatsen komt. Er kan aldus geconcludeerd worden dat het reeds voorziene parkeeraanbod de nood overtreft (nog zonder toepassing van de 10%- en 20%-regel).

Omgevingscapaciteit

Het effect van het project werd bekeken in de MOBER bij de verkaveling. Er wordt geen negatief effect verwacht.

In de MOBER worden de verschillende partners (Stad, eigenaar) aangespoord om promotie te voeren voor duurzame vervoersmodi: openbaar vervoer, fietsgebruik ... De eigenaar werd gevraagd om een vervoerscoördinator aan te werven. In de laatste verkavelingswijziging (OMV_2022097291 met intern nr. 2022 GE 142/02, zie punt 2 HISTORIEK) wordt er verwezen naar een bewonersgids, in plaats van vervoerscoördinator. De gemaakte **opmerking** bij de beslissing van de verkavelingswijziging wordt hier herhaald: 'Conform de tweede verkavelingswijziging (OMV_2022097291) moet de bewonersgids (die dient ter vervanging van de vervoerscoördinator) regelmatig geüpdatet te worden. Tevens moet er een overkoepelend aanspreekpunt blijven voor de ganse site.'

Vormgeving en materialiteit

De loten 9 tot en met 20 zijn ontworpen volgens het principe 'eenheid in verscheidenheid' zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan. Hierbij wordt bewust geen sterk contrast tussen architectuurstijlen opgezocht, maar wordt gestreefd naar harmonie tussen de verschillende

architecturale handschriften. De vastgelegde afspraken met het oog op de eenheid van het ontwerp worden nageleefd:

- De gebouwen manifesteren zich als afzonderlijke panden waarbij de perceelsgrenzen zich verticaal doorzetten in de gevel. Het onderscheid tussen de panden komt tot uiting in het gevelontwerp en materiaalgebruik.
- De verhoudingen in het gevelontwerp zijn verticaal gericht. De ramen hebben overwegend verticale proporties.
- De meergezinswoning wordt uitgevoerd met een architectonische plint, een middenstuk en een duidelijke kroonlijst. De plint is de basis van het gevelontwerp en krijgt hier in een eigen open-dicht-verhouding, geaccentueerd door donkere betonkolommen.
- In alle ontwerpen vormen steenachtige materialen het belangrijkste gevelmateriaal.
- Het vooropgestelde kleurenspectrum wordt consequent toegepast (van wit tot beige-bruinachtige tinten met een natuurlijke uitstraling).

De plinten van alle gebouwen hebben tevens een open karakter wat de beleving aan de parkzijde ten goede komt. Dit wordt sterk geapprecieerd.

Het gevraagde dakvolume op lot 12 wordt evenwel ongunstig beoordeeld, hiervoor wordt verwezen naar het deel 'morfologie' hierboven.

Woonkwaliteit

De indeling van de verschillende ééngezinswoningen en appartementen is kwalitatief. Alle woningen voldoen aan de hedendaagse comforteisen, beschikken over de nodige voorzieningen, bergruimte en daglichtinval.

Met deze ontwerpen wordt telkens een leefruimte gekoppeld aan een private buitenruimte, wat de gebruikskwaliteit aanzienlijk verhoogt.

Alle appartementen beschikken over een terras aan de parkzijde. De twee- en drie-slaapkamerappartementen hebben daarnaast ook een terras aan de hofzijde. Het gelijkvloerse appartement staat hierdoor bovendien in directe verbinding met het privaat collectieve binnenhof (door middel van een trapje). Dankzij de inrichting van het binnenhof blijft ook op deze locatie een voldoende privacy-gradiënt gewaarborgd.

Bij alle eengezinswoningen staat de leefruimte in directe verbinding met de tuin. De tuinen zijn kwaliteitsvol ingericht met een terras en, ter hoogte van de blinde zijgevels van de aanpalende woningen, een bank of plantenbak. Enkele woningen beschikken bovendien over een bijkomende leefruimte of zithoek op de eerste verdieping, met uitzicht op het park.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig. Ongunstig voor het dakvolume en bijhorende dakterras met pergola op lot 12.

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_2024054746 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 1 meergezinswoning en 11 eengezinswoningen aan Filip Verhaeghe en Tondelier Development nv (O.N.:0843882479) gelegen te Koen Blickepad lot 9 t/m 20, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning

Lot 12: het dakvolume en bijhorende dakterras met pergola worden uitgesloten uit de vergunning.

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 15 juli 2026, met kenmerk AD-26-681) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 1 juli 2026, met kenmerk 5000132141) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 20 juli 2026, zonder kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Omgevingsloket Wyre (advies van 24 juni 2026, met kenmerk 25098405) moeten strikt nageleefd worden.

- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 24 juni 2026, met kenmerk 077615-001/2026) moeten strikt nageleefd worden.

Slaapkamers

Lot 15: de indeling van de tweede verdieping moet beperkt aangepast worden zodat de grootste slaapkamer effectief minimum 11m² vloeroppervlakte heeft, en de kleinste minimum 7m² blijft.

Fietsenbergingen

Algemeen: de fietsenbergingen moeten goed verlicht worden en er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Lot 9:

- Alle gewone fietsstaanplaatsen moeten voorzien worden in een hoog-laagsysteem. De 6 plaatsen aan de oostelijke gevel van de gemeenschappelijke fietsenberging moeten voorzien worden in een dubbellaags hoog-laagsysteem.
- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

Loten 10-20: de fietsenbergingen moeten met een schuifwand uitgerust worden in plaats van een draaideur om voldoende manoeuvreerruimte te creëren voor het parkeren en uithalen van de fietsen.

Toegangspoort naar het binnenhof

De openingen tussen de spijlen van de toegangspoort moeten voldoende groot moeten zijn om het achterliggende binnenhof vanuit het park zichtbaar te houden.

Wachtgevel

Aan de zijde van lot 8 ontstaat een wachtgevel, op lot 8 werd de daar bestemde meergezinswoning immers nog niet vergund. In afwachting van een invulling op het lot 8 moet de wachtgevel als een volwaardige muur afgewerkt worden, met een duurzame en kwalitatieve afwerking. Indien na realisatie van lot 8 een deel van de zijgevel van lot 9 permanent zichtbaar blijft, moet deze afgewerkt worden in hetzelfde materiaal en kleur als de voorgevel, cfr. de verkavelingsvoorschriften.

Verharding

Loten 10-20: alle verhardingen (terras en stapstenen) moeten kunnen natuurlijk infiltreren in de niet verharde omgeving van het eigen perceel.

Hemelwaterput en groendak

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien, van elke woongelegenheid, en naar de tuin, indien aanwezig. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Infiltratievoorziening

Lot 9: de infiltratiekom in het privaat collectief binnenhof moet operationeel zijn bij het finaliseren van de bouw op lot 9.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Riolering

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

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

Privéwaterafvoer:

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen per woning, deze moet blijvend voorzien worden. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)

- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten, tenzij het een noodoverloop betreft. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Openbaar domein

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil en het toekomstige 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.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' moet nageleefd worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Werfverkeer en werfzone

Om hinder en onveilige situaties te voorkomen, mogen er geen tractoren gebruikt worden binnen de R40 voor werven.

De werken verlopen in fasen. Te allen tijde moet één van de toegangspleintjes naar het Tondelpark toegankelijk gemaakt worden zodat de aan- en afvoer van werfmateriaal kan blijven verlopen via de R40/Gasmeterlaan. Hierdoor worden de omliggende woonstraten zoveel mogelijk gevrijwaard van het werfverkeer. Per fase moet telkens ook de openbare ruimte rondom de ontwikkelingen mee worden aangelegd, waardoor de werf zo aangenaam mogelijk gemaakt wordt voor de reeds bewoonde appartementen en woningen.

Volgende aanbevelingen zullen tijdens de werken opgevolgd worden in overleg met AWW (Gasmeterlaan) en/of de Stad Gent:

- Indien omleidingsroutes worden gewenst, zullen deze goed gesignaliseerd dienen te worden en zullen fietsers daarbij zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van conflicten met het gemotoriseerd verkeer.
- Tijdens de werken zal per fase ook het parkeerregime en de parkeerbehoefte worden bekeken, die per fase ontstaat, om de parkeerdruk in de nabije wegen niet nog meer te belasten.
- Om de verkeersimpact in de omliggende straten beperkt te houden wordt in het Mober aanbevolen om het kruispunt van de Wondelgembrug met de R40/Gasmeterlaan te herinrichten. Dit is intussen gebeurd, waardoor verkeer nu linksaf de R40/Gasmeterlaan op kan rijden vanop de Wondelgembrug, zonder om te moeten rijden via de Wilgestraat.

In functie van de 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). U dient er rekening mee te houden dat de behandeling van deze aanvraag een bepaalde doorlooptijd nodig heeft (zie ook website).

Controle bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Openbaar domein

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

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

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

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

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

Grondwater

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 verplichtig 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). Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezige verontreiniging op de site. De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels met betrekking tot het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Vervoerscoördinator

Conform de tweede verkavelingswijziging (OMV_2022097291) moet de bewonersgids (die dient ter vervanging van de vervoerscoördinator) regelmatig geüpdatet te worden. Tevens moet er een overkoepelend aanspreekpunt blijven voor de ganse site.

Huisnummering

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 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 aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_08074 - OMV_2024054746 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van
1 meergezinswoning en 11 eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Koen Blickepad lot 9
t/m 20, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024054746

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_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	bDC9Yk62AUx8CNFKOpoIVw==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_G_N_A-B.pdf	7xNdEjlDZx6YG55pCnwDkg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_G_N_C-D.pdf	CGFkGzFJbAPDDiHf9F+A8g==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_G_N_tuinberging.pdf	dtKCg4bmfv/GZJgb1YOiAQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_I_B.pdf	GWZMxibYP8XVH28z/ncL0g==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_L_N.pdf	De9TPRgSuj8GVSto1nNiiQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_P_N_000_Rioleringsplan.pdf	MWYYpmHKU44innpDFtLLVg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_P_N_000_tuinberging.pdf	3YeWeow1nGffLMFL60OFEQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_P_N_000.pdf	JsG1hggeuvd2QuvNaWAH2g==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_P_N_010_tuinberging.pdf	6P9JBTID81bd+YcdEh2VRQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_P_N_010.pdf	nJBpPimQvr9Z/l8G9jGSYg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_P_N_020.pdf	G9veoMTuR9wLwycHJY6a6A==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_P_N_030.pdf	n68FkLo8H3xoMI+rc9Yzuw==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_P_N_040.pdf	SENZjKcdjLMAdiDT3wECjQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_P_N_050.pdf	QNNcs+yDWqGTOeu8PZfC4g==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_01_tuinberging.pdf	yoBZfW3fYw8CpAVas9KSRw==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_02_tuinberging.pdf	5emg0syeCRQxKWPR6NL5pA==

BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_A.pdf	swq6ODIX9N/7WqIEACtOHQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_B.pdf	bW/lGt/jFGxCtQpWGI2tEQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_C.pdf	AnNfkPoALbqjHW2wAmMMeg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_D.pdf	avHvHftrJIUjNTbkc+VXyA==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_E.pdf	Od+Eh5ulhH7qTbglL2qpbw==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_F.pdf	Vg3xbLHUe8/zA6LVh7rYTg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_G.pdf	b/3TVigtEPADsphNp9Qb6A==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_H.pdf	A707llybo01XZolthFaVlg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_I.pdf	6qjuZnP/uw2lzNltzYKZjQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_J.pdf	o1t966bsLR1oJgHbP9jT0w==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_K.pdf	QHw94Hbl1uwlhFvWhODgaw==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_L.pdf	lQKeQTi8Ccjat3zhseK5rQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_M.pdf	ZwY3MXJ6DbdWAaBfuP8+9w==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_N.pdf	RTZX870jdFI0xZ9Ha+8l0Q==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_O.pdf	lo942qLb2kNWblQVCGbmfw==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_R.pdf	4BSFxpzvTYRueEEBgIPiBg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_S.pdf	49ldwvdl9qwBhpjbTknovg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_T.pdf	z+tlA5wsN2tfdn9WJ6knCA==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_S_N_U.pdf	KrJWRCT3KNq3RLaMVaCWRg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT9-20_T_N_01_Dwarsprofiel.pdf	dl6+yElIDQIQvdtR2NyQsG==