



2026_CBS_08248 OMV_2026081940 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de afbraak van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Brugsevaart, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 1 oktober 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

MERK BV met als contactadres Sylvain Dupuisstraat 18 bus 31, 8300 Knokke-Heist heeft een aanvraag (OMV_2026081940) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 juli 2026.

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

- Onderwerp: de afbraak van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een meergezinswoning
- Adres: Brugsevaart 93, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nrs. 134W2 en 134X2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 augustus 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Het projectgebied omvat een perceel met een oppervlakte van 950m², gelegen langs de gewestweg Brugsevaart in de deelgemeente Mariakerke. De omgeving van de Brugsevaart wordt gekenmerkt door een gemengd ruimtelijk karakter, waar zowel open, halfopen als vrijstaande bebouwing voorkomt. Naast wonen zijn in de omgeving ook andere functies zoals handel, kantoren en dienstverlening aanwezig.

Langs de Brugsevaart bevindt zich vooraan op het projectgebied een bestaande handelswoning die werd opgericht tegen de rechterperceelsgrens. Het voorterrein is grotendeels verhard en ingericht als oprit en maaiveldparking, met een gezamenlijke verharde oppervlakte van ongeveer 630m².

Achter het voorliggende perceel bevindt zich een tweede perceel dat geen deel uitmaakt van de aanvraag en niet werd verworven in functie van het project. Op dit achterliggende perceel staat een bestaande loods met een oppervlakte van circa 77m². Ten noordoosten van het projectgebied loopt een gracht die de [parktuin van het landhuis Les Fougères](#) begrenst. Zowel het landhuis als de bijhorende parktuin zijn opgenomen als beschermd monument en opgenomen in de inventaris van vastgesteld bouwkundig erfgoed. De aanwezige groenzone met hoogstammige bomen vormt een belangrijke landschappelijke buffer tussen het projectgebied en deze erfgoedsite.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de sloop van de bestaande handelswoning en het verwijderen van de aanwezige verhardingen op het voorste perceel. De bestaande loods op het achterliggende perceel blijft behouden.

Na de sloopwerken wordt een meergezinswoning opgericht met drie volwaardige bouwlagen en een plat dak. Het gebouw heeft een dakoppervlakte van ca. 239m², en wordt ingeplant op minimaal 8m van de rooilijn, op 3m van de linker perceelsgrens en op 4m van de rechter perceelsgrens. Het bouwvolume heeft een breedte van 13,23m. Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte 18m. Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte 12m, aangevuld met terrassen aan de achterzijde. Inclusief de terrassen en balustrades bedraagt de bouwdiepte op de eerste verdieping 15m en op de tweede verdieping 14m. De kroonlijsthoogte bedraagt 9,6m ten

opzichte van het trottoirpeil. Boven het platte dak wordt een technische opbouw voorzien, waardoor de totale bouwhoogte ongeveer 10,5m bedraagt.

In het gebouw worden vijf woonentiteiten ondergebracht.

- Op het gelijkvloers worden twee appartementen met telkens twee slaapkamers voorzien. Beide appartementen beschikken over een privétuin. Daarnaast wordt op het gelijkvloers een gemeenschappelijke fietsenberging ingericht met plaats voor 15 fietsen (met een hoog-laag-systeem), aangevuld met ruimte voor 2 buitenmaatse fietsen.
- Op de eerste verdieping worden twee appartementen met één slaapkamer gerealiseerd, elk voorzien van een terras aan de achterzijde.
- Op de tweede verdieping wordt één appartement met drie slaapkamers voorzien, eveneens met een terras aan de achterzijde.
- Bovenop het platte dak van de bovenste verdieping wordt achteraan nog een technische verdieping voorzien met een oppervlakte van ca. 6m². Ook worden er op dit platte dak 3 warmtepompen geplaatst.

De platte daken van het project worden grotendeels als groendak ingericht. Op het achterliggende bouwvolume wordt een groendak voorzien met een oppervlakte van ca. 40,35m². Ook het platte dak van het hoofdvolume wordt als groendak aangelegd, goed voor een oppervlakte van ongeveer 159,50m².

Naast het gebouw wordt aan de rechterzijde een nieuwe oprit aangelegd met een oppervlakte van ca. 175m². Deze oprit geeft toegang tot een parkeerzone achter het gebouw met een oppervlakte van ongeveer 110m², waar vijf parkeerplaatsen op maaiveld worden ingericht (waarvan 1 aangepaste parkeerplaats). Daarnaast wordt een verhard toegangspad naar de inkomhal voorzien met een oppervlakte van ca. 14,4m². Ter hoogte van de gelijkvloerse appartementen worden nog private terrassen in verharding aangelegd. De totale oppervlakte aan nieuwe verhardingen bedraagt ongeveer 326m².

Tot slot omvat de aanvraag het vellen van twee wilgen die zich binnen de voorziene bouwzone bevinden. Ter beoordeling van de aanvraag werd een bomenverslag, opgesteld door een European Tree Worker (ETW), toegevoegd. Uit dit verslag blijkt dat de *Salix babylonica* 'Tortuosa' (stamomtrek 125cm) afgestorven is. De meerstammige *Salix caprea* (totale stamomtrek 165cm) verkeert daarentegen in een matige tot goede gezondheidstoestand.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Individuele warmtepomp per appartement Totaal 5 warmtepompen met een totaal elektrisch vermogen van 30kW. klasse 3 Nieuw	30 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 21/01/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1991/40249)

* Op 28/03/2002 werd een weigering afgeleverd voor de interne verbouwing en bestemmingswijziging van een eengezinswoning tot kamerverhuur/horeca (zonder overnachting). (2001/40122)

* Op 05/09/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de interne verbouwing en bestemmingswijziging van een eengezinswoning tot kamerverhuur/horeca. (2002/40024)

* Op 10/07/2003 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning tot een woning met 2 appartementen en 2 studio's. (2003/40106)

* Op 04/10/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van een spandoek op de zijgevel (regularisatie). (2012/40216)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Agentschap Wegen en Verkeer

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 19 augustus 2026:
zie bijlage op het Omgevingsloket

Brandweer

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 september 2026:
zie bijlage op het Omgevingsloket.

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

De Vlaamse Waterweg

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 14 september 2026:
zie bijlage op het Omgevingsloket

Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 31 augustus 2026:
zie bijlage op het omgevingsloket.

Omgevingsloket Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 18 augustus 2026:
zie bijlage op het Omgevingsloket

Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 18 augustus 2026:
zie bijlage op het Omgevingsloket.

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 projectgebied is volgens het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone (goedgekeurd op 14 september 1977) gelegen in woongebied. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

4.2 Vergunde verkavelingen

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

4.3 Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op het volgende punt

Artikel 5.5- Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling

Voorschrift: §1 Fietsparkeerplaatsen voor bewoners De fietsparkeerplaatsen voor bewoners worden ondergebracht in één of meerdere fietsenbergingen. Een fietsenberging voor bewoners is overdekt en afsluitbaar en vlot bereikbaar en goed toegankelijk van op de openbare weg. De fietsenberging kan individueel of collectief zijn. De totale benodigde oppervlakte kan ook opgedeeld worden in meerdere collectieve fietsenbergingen. Als de fietsenberging niet op maaiveldniveau komt, dan zijn maatregelen nodig die een vlotte en veilige bereikbaarheid voor de fietser garanderen

§2 Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten op eigen terrein komen en afgescheiden zijn van fietsparkeerplaatsen voor bewoners.

Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten niet overdekt en afsluitbaar zijn, maar wel vlot bereikbaar op het maaiveldniveau.

Toetsing: De aanvraag voorziet in een gemeenschappelijke fietsenberging met plaats voor 15 fietsen en 2 buitenmaatse fietsen. Conform artikel 5.4 van het Algemeen Bouwreglement zijn voor het project minimaal 15 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers vereist. Er wordt geen afzonderlijke bezoekersfietsparkeerplaats voorzien. Strikt genomen is de aanvraag hierdoor niet volledig in overeenstemming met artikel 5.5 van het Algemeen Bouwreglement.

Gezien de beperkte schaal van het project en het feit dat slechts één bezoekersfietsparkeerplaats vereist is, wordt het niet wenselijk geacht hiervoor een

afzonderlijke ruimte of stallingsvoorziening af te zonderen. Dit zou leiden tot een versnipperde inrichting van de fietsparkeervoorzieningen. De gemeenschappelijke fietsenberging beschikt over voldoende capaciteit. De afwijking wordt daarom aanvaardbaar geacht.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Artikel 5 van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening is van toepassing op meergezinswoningen met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus en minstens zes woonentiteiten. De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning met vijf woonentiteiten. Bijgevolg valt het project buiten het toepassingsgebied van de verordening.

4.4 Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5 WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv -Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput(ten)

De nieuw op te richten meergezinswoning beschikt over een totale dakoppervlakte van circa 239m². Hiervan wordt ongeveer 199,85m² uitgevoerd als groendak met een minimale buffercapaciteit van 50l/m².

Overeenkomstig de hemelwaterverordening mag een groendak met een buffercapaciteit van minstens 50l/m² voor de berekening van het vereiste hemelwaterputvolume slechts voor 50% van zijn oppervlakte in rekening worden gebracht. Dit resulteert in een in rekening te brengen dakoppervlakte van:

- 199,85m² groendak × 50% = 99,93m²;

- $39,15\text{m}^2 \text{ overige dakoppervlakte} \times 100\% = 39,15\text{m}^2$.

De totale in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt bijgevolg $139,08\text{m}^2$.

Voor meergezinswoningen bedraagt het minimaal vereiste volume van de hemelwaterput 100 liter per m^2 in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte. In voorliggend geval resulteert dit in een minimaal vereist volume van 13.910 liter. De aanvraag voorziet in twee hemelwaterputten met een gezamenlijk volume van 20.000 liter. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening.

De hemelwaterputten dienen te worden uitgerust met een pompinstallatie die het hergebruik van hemelwater mogelijk maakt voor de voeding van de toiletten, de wasmachines, poetsdoeleinden en buitengebruik. Voor meergezinswoningen geldt dat per bijkomende schijf van 5.000 liter hemelwaterputvolume minstens één bijkomende woonentiteit op het hemelwatersysteem moet worden aangesloten, met een minimum van één woonentiteit en voor zover voldoende woongelegenheden aanwezig zijn. Gelet op het voorziene putvolume moeten minimaal twee woonentiteiten worden aangesloten. Uit de plannen blijkt dat alle woonentiteiten gebruik maken van het opgevangen hemelwater voor de toiletten en wasmachines. De aanvraag voldoet bijgevolg ook aan deze bepaling.

Infiltratievoorziening

De overloop van een hemelwaterput moet in principe worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Conform de gewestelijke hemelwaterverordening mag bij meergezinswoningen de afwaterende oppervlakte worden verminderd met 30m^2 per woonentiteit die is aangesloten op de hemelwaterput. Aangezien alle vijf woonentiteiten worden aangesloten op het hemelwatercircuit, kan een vermindering van 150m^2 worden toegepast. Hierdoor blijft geen afwaterende oppervlakte over die aanleiding geeft tot de verplichting om een infiltratievoorziening aan te leggen.

Er dient daarom geen bijkomende infiltratievoorziening te worden voorzien.

Grondwater

Voor de uitvoering van de bouwwerken kan een tijdelijke grondwaterbemaling noodzakelijk zijn. Overeenkomstig de bepalingen van VLAREM moet een bemaling minstens gemeld worden en kan deze, afhankelijk van de technische kenmerken en de omgevingscontext, vergunnings- of milieueffectrapportageplichtig zijn.

De vereiste melding of vergunning moet bekomen zijn vóór de opstart van de bemalingswerken. Bij een aanvraag voor een bemaling moeten de effecten op de omgeving worden onderzocht aan de hand van de geraamde debieten en het gekozen bemalingsconcept. Daarnaast moet worden aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met het opgepompte bemalingswater, conform de principes van de bemalingscascade. De bemalingsinstallatie moet worden geplaatst door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat de voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6 NATUURTOETS

Er worden 2 wilgen, gesitueerd ter hoogte van de bouwzone, gerooid.

Er werd een verslag van de gezondheidstoestand van de 2 wilgen toegevoegd opgemaakt door een boomdeskundige ETW. De *Salix babylonica* 'Tortuosa' (stamomtrek 125cm) is een afgestorven boom terwijl de meerstammige *Salix caprea* (stamomtrek 165cm) een matige tot goede gezondheid heeft .

Als compensatie worden in de voor- en achtertuin van de nieuwe toestand nieuwe bomen voorzien.

De kapping van 2 wilgen is aanvaardbaar , rekening houdend met de afgestorven toestand van 1 wilg en de bouwzones, mits volgende **bijzondere voorwaarde**: het heraanplanten van minimaal 2 hoogstammige bomen (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw, op tenminste 2m van de perceelsgrens.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

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

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag 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 (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

8 BEKENDMAKING

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

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

9 OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de sloop van een bestaande handelswoning, de oprichting van een meergezinswoning met vijf woonentiteiten, de aanleg van verhardingen, het inrichten van parkeerplaatsen en het rooien van twee bomen.

Het project is gelegen langs de Brugsevaart, op een voldoende ontsloten locatie binnen het grootstedelijk gebied Gent. Volgens de Structuurvisie Ruimte voor Gent bevindt het perceel zich in de groeistad, waar bijkomend woonaanbod op geschikte locaties wordt gestimuleerd.

De vervanging van een bestaande handelswoning door een meergezinswoning met vijf woonentiteiten draagt bij aan een gevarieerd woonaanbod.

Het project omvat een gevarieerd aanbod aan woonentiteiten met één, twee en drie slaapkamers. Verlies gezinsvriendelijke eengezinswoning door sloop bestaande handelswoning - > minimaal 1 gezinsvriendelijke entiteit.

De aanwezigheid van een appartement met drie slaapkamers draagt bij aan het gezinsvriendelijke karakter van het project en bevordert een diverse bewonersmix. Hoewel de private buitenruimte van deze woonentiteit eerder beperkt is in verhouding tot het aantal slaapkamers, beschikt het appartement over een voldoende bruikbare buitenruimte. In combinatie met de gevarieerde woningtypologie wordt de woonkwaliteit van het project als voldoende beoordeeld. De appartementen voldoen bovendien aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement en beschikken elk over een kwalitatieve private buitenruimte in de vorm van een tuin of terras.

Het voorgestelde bouwvolume is qua schaal, inplanting en vormgeving inpasbaar binnen de heterogene bebouwingsstructuur langs de Brugsevaart. Met drie bouwlagen sluit het gebouw aan bij de basisschaal die op deze locatie en elders in de stad frequent voorkomt. De afstand tot het aanpalende beschermde landhuis Les Fougères en de bijhorende parktuin is voldoende groot. Bovendien vormt de aanwezige groengordel met hoogstammige bomen rond het domein een effectieve visuele buffer, waardoor het nieuwe gebouw vanuit het beschermde erfgoed slechts beperkt waarneembaar zal zijn. Er wordt dan ook geen onaantvaardbare impact op de erfgoedbeleving van de site verwacht.

Door het gebouw verder van de rooilijn in te planten en beter af te stemmen op de voorbouwlijn van de aanpalende bebouwing ontstaat een ruimere voortuinzone. Dit komt de kwaliteit van het straatbeeld ten goede. De voorziene heraanplant van bomen, waarvan er ook worden voorzien in de voortuin, compenseert de kap van de bestaande wilgen en versterkt het

groene karakter van het perceel. Minstens 2 van deze bomen moeten hoogstammige bomen zijn (zie eerder vernoemde bijzondere voorwaarde bij natuurtoets). Dankzij de voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en de beperking van het volume tot 3 bouwlagen (basisschaal) blijft ook de impact op de aanpalende eigendommen beperkt.

Mobiliteit en ontsluiting

Daarnaast wordt voorzien in een collectieve fietsenberging die zo dicht mogelijk bij de inkom van het gebouw wordt ingericht. Dit sluit aan bij het STOP-principe, waarbij duurzame vervoerswijzen voorrang krijgen op het autogebruik. Hoewel de locatie langs de Brugsevaart een eerder autogericht karakter heeft door haar ligging aan een gewestweg, beschikt de omgeving eveneens over een goede fietsontsluiting en bevindt een bushalte zich op ongeveer 300m van het project. Het voorzien van een kwaliteitsvolle en gemakkelijk bereikbare fietsenstalling draagt bij aan het stimuleren van duurzame verplaatsingen.

Achteraan op het perceel wordt een compacte parkeerpocket met vijf parkeerplaatsen ingericht. Hoewel een ondergrondse parkeeroplossing vanuit ruimtelijk oogpunt de voorkeur geniet, kan de maaiveldparking in voorliggend geval uitzonderlijk worden aanvaard. Hierbij wordt rekening gehouden met het relatief beperkte programma van de meergezinswoning, het beperkte aantal parkeerplaatsen en de aanwezigheid van voldoende resterende groen- en tuinruimte. Bovendien laat de gekozen inrichting toe om de parkeerzone in de toekomst mogelijks te integreren in een ruimere ontwikkeling, waarbij het achterliggende perceel wordt meegenomen. De oprit wordt aangelegd als een 4 m brede strook tot helemaal achteraan op het terrein. Deze breedte is evenwel niet noodzakelijk, ook niet voor de brandweer. Voor de brandweer is het gebouw voldoende bereikbaar via het bestaand openbaar domein. Via bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de breedte van de oprit beperkt moet worden tot 3m.

Achterliggende perceel

Op het achterste perceel blijft een bestaande loods behouden. Door de realisatie van het project beschikt deze loods niet langer over een rechtstreekse ontsluiting vanaf het openbaar domein. Gelet op de reeds aanzienlijke terreinbezetting van het perceel is het vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk om bijkomende verhardingen aan te leggen ten behoeve van de ontsluiting van deze loods. Het behoud van de resterende onverharde en groene ruimte primeert hier. Daarom wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de loods bereikbaar moet blijven zonder bijkomende verharding op het voorliggende perceel.

Conclusie

Rekening houdend met de ligging, de bijdrage aan het woonaanbod op een goed ontsloten locatie, de kwalitatieve woonmix, de ruimtelijke inpasbaarheid van het bouwvolume en de kwalitatieve inrichting van het perceel, kan worden geconcludeerd dat de aanvraag, mits naleving van de opgelegde voorwaarden, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden

- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).
- Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Individuele warmtepomp per appartement Totaal 5 warmtepompen met een totaal elektrisch vermogen van 30kW. Nieuw	30 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026081940_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de afbraak van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een meergezinswoning aan MERK bv (O.N.:0683750723) gelegen te Brugsevaart 93, 9030 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Warmtepompen met inrichtingsnummer 20260804-0036 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Individuele warmtepomp per appartement Totaal 5 warmtepompen met een totaal elektrisch vermogen van 30kW. Nieuw	30 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen

AWV

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van AWV - District Gent Gewestwegen (advies van 19 augustus 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Brandweer

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 9 september 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Vlaamse Waterweg

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West (advies van 14 september 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 31 augustus 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Wyre

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Omgevingsloket Wyre (advies van 18 augustus 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Proximus

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 18 augustus 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Breedte oprit

De breedte van de oprit moet beperkt worden tot 3m.

Heraanplant bomen

Ter compensatie van de bomen die gerooid zullen worden, moeten minimaal 2 hoogstammige bomen (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw worden heraangeplant, en dit op tenminste 2m van de perceelsgrens.

Loods achterliggend perceel

De loods op het achterliggende perceel kan niet bereikt worden door een bijkomende oprit aan de linkerzijde van het perceel aan de straatzijde.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je in het geval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

Bermen

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Scheiding openbaar/privé

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

Niveau openbaar domein

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

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Rookmelder

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

Akoestiek

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

Oprit:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verplaatsen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verplaatst worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir thv de perceelsgrens.

Netpaal:

Het verplaatsen van de oprit naar de perceelsgrens zorgt ervoor dat deze dicht bij de betonnen netpaal komt te liggen, deze mast is eigendom van Fluvius.

Alle verplaatsingen gebeuren enkel voor zover ze technisch haalbaar zijn en dit bepaald door Fluvius. Na schriftelijk akkoord van de aanvrager wordt opdracht gegeven aan Fluvius om de werken uit te voeren. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De verplaatsing mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius gebeuren. Indien hier kosten aan verbonden zijn, dan zijn deze ten koste van de bouwheer.

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.

Grondwater

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens Vlarem indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden. Er kan slechts gestart worden met de bemalingswerken indien de melding geakteerd werd in het college van burgemeester en schepenen. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Een bemaling kan zonder melding van ingedeelde activiteiten, indien deze aan volgende voorwaarden voldoet:

1. Tijdelijke bemaling voor werken of nutsvoorzieningen

- De bemaling is technisch noodzakelijk voor de uitvoering van werken of voor de aanleg van nutsvoorzieningen.
Voorbeelden: tijdelijke bemalingen voor ondergrondse prefabconstructies zoals HW-putten, of korte herstellingen aan ondergrondse leidingen of rioleringen.
- Ook bemalingen in het kader van archeologisch onderzoek vallen hieronder.
Voorwaarden:
 - Het opgepompte debiet is minder dan 1.000m³ per dag én minder dan 10.000m³ per jaar.
 - De diepte is maximaal 4 meter.
 - De bemaling duurt maximaal 14 opeenvolgende dagen.
 - Inclusief retour/infiltratie en nuttig hergebruik tot 5.000m³ per jaar.

2. Bemaling met een netto opgepompt debiet van maximaal 150m³ per jaar

- Dit geldt voor bemalingen in functie van het gebruik of de exploitatie van constructies of terreinen.
- Ook voor onderhoudswerken.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,

2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van

OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>

Geluid warmtepomp

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn 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 bouwtechnische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

 Elektronisch ondertekend op
1/10/2026 16:08:43 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
1/10/2026 15:00:07 (GMT+02:00) door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2026_CBS_08248 - OMV_2026081940 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de afbraak van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Brugsevaart, 9030 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026081940

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_Brugsevaart 93_G_N_NT43_Rechtergevel.pdf	VKzREuoGFp7pjxqIWGjAoQ==
BA_Brugsevaart 93_G_N_NT42_Voorgevel.pdf	ve5+eKHlsqnP4ZrdQSlD3w==
BA_Brugsevaart 93_G_N_NT41_Linkergevel.pdf	xcvDiHgtFOv+gcZLw5bT2A==
BA_Brugsevaart 93_G_N_NT44_Achtergevel.pdf	S86hCk5EEYmoaLKGED20Dg==
BA_Brugsevaart 93_L_B_BT00_Legende.pdf	Q62dsGYgmId9vbxkJPeOaQ==
BA_Brugsevaart 93_L_N_BR00_Legende.pdf	wQXuDAP3rR8UqzQUhE7A8w==
BA_Brugsevaart 93_L_N_NT00_Legende.pdf	z51OiHc6kohLpGu99awljQ==
BA_Brugsevaart 93_P_N_NT33_Eerste verdieping.pdf	tPeBOsX/mAZPyo9bu+HHDA==
BA_Brugsevaart 93_P_N_NT31_Fundering- en rioleringsplan.pdf	0bOaiAhKhEsDVZdwYUztvg==
BA_Brugsevaart 93_P_N_NT32_Grondplan.pdf	VCRiFk2w9pmTDckWmAeHug==
BA_Brugsevaart 93_P_N_NT34_Tweede Verdieping.pdf	dplZ5KgW5LLprZH4zuWGsw==
BA_Brugsevaart 93_S_N_NT51_Snede AA.pdf	gWGSB59wPdpTD6Yry6WqtA==
BA_Brugsevaart 93_S_N_NT52_Snede BB.pdf	d5ExiYNKvfPMJobdFV4yhw==
BA_Brugsevaart 93_T_N_NT20_Terreinprofiel.pdf	P717GZ+aQP6NhauIEwLL7A==

BA_Brugsevaart 93_T_B_BT21_Terreindoorsnede.pdf	9SlqxbT+SfAVIGbRr9Kc8Q==
BA_Brugsevaart 93_I_N_NT10_Inplantingsplan.pdf	2HR5a80p6qWhGANsKp7ACg==
BA_Brugsevaart 93_I_B_BT11_Inplantingsplan.pdf	k6fLDmNMoSSuQSWC1tVa7w==