



2026_CBS_00056 OMV_2024130817 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (40 woonentiteiten) met kantoorruimtes na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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 over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

SHAPE Development NV met als contactadres Zandberg 12, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024130817) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 januari 2025.

De aanvraag werd op 11 september 2025 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door derde, persoon. Op 12 november 2025 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning (40 woonentiteiten) met kantoorruimtes na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding
- Adres: Antwerpsesteenweg 681 en 683, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nr. 104X2

Op 30 juni 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 4 juli 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 12 november 2025.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 11 september 2025 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

Er zijn geen nieuwe elementen in het beroepsschrift. Hieronder wordt benadrukt waarom het gebouw en de openbare groenzone zich in de omgeving inpast.

Anders dan heel wat bestaande gebouwen aan dit segment van de steenweg komt het nieuwe gebouw dwars op de straat. Qua afstand wordt het gebouw op 25 meter van de linker perceelsgrens voorzien. Dit is een ruime afstand. Ter vergelijking: de breedte van de steenweg op dit segment bedraagt 28 m. De woning op het linker aanpalend perceel staat nog eens 20 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Er zit dus een afstand van 48 m tussen het hoofdvolume van de bestaande woning en de nieuwe meergezinswoning. Dit is qua afstand voldoende om te oordelen dat de impact naar inblik en privacy voldoende beperkt is. Het hoofdvolume van de woning is aan de oostkant bovendien gesloten waardoor er in de woning zelf geen inblik is.

Wat betreft de tuinzone. Deze is erg diep (meer dan 100 m). De bovenste lagen van het gebouw trekken zich ook terug van de achterkant waardoor er achteraan vier bouwlagen worden

voorzien. De bovenste lagen 5^{de} en 6^{de} laag trekken zich ook van de zijkant terug waardoor de impact naar inkijk en privacy beperkter is.

De conclusie is dat er qua inplanting voldoende rekening is gehouden met de bestaande omgeving. Door het gebouw rechts van het perceel te voorzien, aan de kant waar op het aanpalend perceel zich winkels bevinden, en links een brede openbare groenzone te voorzien. Qua volumetrie trekt het gebouw zich terug van de achterkant en de linkerzijkant voor de hoogste volumes. Qua volumetrie is dit gebouw in overeenstemming met het gemeentelijk RUP 'Antwerpsesteenweg – Orchideestraat'.

Tot slot bevat de nota in de aanvraag ook een concept van hoe de aanpalende percelen (links en rechts) in de toekomst zich kunnen gaan ontwikkelen. Ook dit speelde mee in de keuze om dit gebouw op die manier te gaan inplanten.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat bovenstaand een aanvullend advies is.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de provinciale omgevingsvergunningscommissie Oost-Vlaanderen over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning (40 woonentiteiten) met kantoorruimtes na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding van SHAPE Development nv, gelegen te Antwerpsesteenweg 681 en 683, 9040 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

De voorwaarden en de opmerkingen uit het collegebesluit van 11 september 2025 worden hernomen.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_00056 - OMV_2024130817 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (40 woonentiteiten) met kantoorruimtes na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies