



2026_CBS_03751 2026/80001 - Uitreiking van een positief stedenbouwkundig attest - Voskenslaan, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 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; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 5.3.1,§1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing
- Artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 bepaalt de nadere regels voor de aanvraag en afgifte van het stedenbouwkundig attest

Motivering

De heer Mathieu Verheecke, met als contactadres Belliardstraat 203 bus 8, 1040 Etterbeek diende een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning gelegen aan de Voskenslaan 224, 9000 Gent.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2026-80001 Stedenbouwkundig attest.pdf (deel van de beslissing)

Niet-digitale bijlage(n):

Vergunningsdossier ter inzage bij de dienst

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen beslist tot het uitreiken van een positief stedenbouwkundig attest op basis van de adviezen en standpunten vermeld in het bij dit besluit gevoegde document.

2026_CBS_03751 - 2026/80001 - Uitreiking van een positief stedenbouwkundig attest - Voskenslaan, 9000 Gent

Dossiernr.: 202642/LS/kdz
Gemeentenr.: 2026/80001

POSITIEF STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot een vrijstelling van de vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Hoelang blijft dit attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Voornaam en achternaam: De heer Mathieu Verheecke
Straat en nummer: Belliardstraat 203, bus 8
Postnummer en gemeente: 1040 Etterbeek

GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Aanvraag: het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning
Straat en nummer: Voskenslaan 224
Postnummer en gemeente: 9000 Gent
Kadastrale gegevens: 9^{de} afdeling, sectie I, nr. 324S

INGEWONNEN ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Gunstig advies van BRANDWEERZONE CENTRUM met referentie 061932-002/PV/2026.

Geen advies van FLUVIUS.

Voorwaardelijk gunstig advies van PROXIMUS met referentie JMS 677123.

Voorwaardelijk gunstig advies van TELENET.

STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP HET TERREIN

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) , maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd bij op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

1.2. Vergunde verkavelingen

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

1.3. Stedenbouwkundige 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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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.

1.4. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Het bestaande gebouw is opgenomen als 'Villa ontworpen door Geo Bontinck' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het terrein.

2. HISTORIEK

Voor de bouwplaats is volgende stedenbouwkundige vergunning gekend:

- 2007/169: vergunning van 26 april 2007 voor het rooien van een boom

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, HET TERREIN EN HET PROJECT

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest situeert zich langs de Voskenslaan in de zuidelijke stationsbuurt van Gent-Sint-Pieters. De Voskenslaan. Op het perceel staat een halfopen woning met tuin. In de tuin staan hoogstammige bomen. Het bestaande gebouw is opgenomen als 'Villa ontworpen door Geo Bontinck' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Met de aanvraag wordt de halfopen woning verbouwd tot een meergezinswoning met volgende indeling:

- Gelijkvloers: een studio aan de straatzijde en een triplex achteraan. De triplex strekt zich uit over het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping en is intern verbonden met een trap.
- Eerste verdieping: een appartement met één slaapkamer aan de straatzijde en het achterliggende deel van de triplex.
- Tweede verdieping: een studio aan de straatzijde en het bovenste deel van de triplex.

Er zijn geen wijzigingen aan het bouwvolume of aan de omgevingsaanleg.

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Gunstig advies van **BRANDWEERZONE CENTRUM** (5 maart 2026, met kenmerk 061932-002/PV/2026).

Geen advies van **FLUVIUS**. De adviesvraag werd verzonden op 2 maart 2026. Op 14 april 2026 wed nog geen advies ontvangen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **PROXIMUS** (24 maart 2026, met kenmerk JMS 677123):

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 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 mailbox van de subarea*
- *Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het

Stedenbouwkundig attest nr. 2026/80001

gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate

Voorwaardelijk gunstig advies van TELENET (2 maart 2026):

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning: Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10, cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Bestemming

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

5.2. Algemeen bouwreglement

Aangezien deze aanvraag betrekking heeft op de behandeling van een stedenbouwkundig attest, is de informatiegraad beperkter dan bij een omgevingsvergunningsaanvraag. Er wordt bovendien geen bouwvergunning afgeleverd. De aanvraag bevat dan ook niet alle noodzakelijke gegevens om een volledige en sluitende toetsing aan het Algemeen Bouwreglement (ABR) uit te voeren. Niettemin kunnen op basis van de beschikbare informatie een aantal inhoudelijke aandachtspunten worden geformuleerd.

Artikel 4.11 – Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen

Volgens artikel 4.11 van het Algemeen Bouwreglement dient elke meergezinswoning te bestaan uit een mix van woningen, zowel wat betreft grootte (netto vloeroppervlakte) als woningtypes (aantal slaapkamers).

Met dit voorschrift streeft de Stad Gent ernaar om binnen elk project te komen tot een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden van diverse grootte en types, met bijzondere aandacht voor voldoende ruime en gezinsvriendelijke woningen. Op die manier wordt beoogd dat ook gezinnen in de stad kunnen blijven of zich er kunnen vestigen.

Stedenbouwkundig attest nr. 2026/80001

Een evenwichtige woningmix wordt op gebouwniveau nagestreefd door:

- een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woonentiteiten van minimum 75 m², én
- een duidelijke variatie in oppervlaktes en types (aantal slaapkamers).

Deze doelstelling wordt concreet vertaald in volgende richtinggevende verdeling:

- minimum 25% grote woonentiteiten (3 of meer slaapkamers, met variërende groottes),
- maximum 25% kleine woonentiteiten (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende groottes),
- circa 50% 2-slaapkamerappartementen, eveneens met variërende groottes.

Volgens de aanvraag wordt volgende verdeling van woonentiteiten voorgesteld:

- één triplex met een netto vloeroppervlakte van circa 188 m²; het aantal slaapkamers is niet gespecificeerd;
- twee studio's met een netto vloeroppervlakte van circa 30 m² tot 35 m²;
- één éénslaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van circa 45 m².

Op basis van deze gegevens kan worden vastgesteld dat de aanvraag onvoldoende inspeelt op de beoogde woningmix zoals vooropgesteld in artikel 4.11 van het Algemeen Bouwreglement. Het project bestaat overwegend uit kleine woonentiteiten, met name studio's en een éénslaapkamerappartement, terwijl het aandeel van grotere en potentiële gezinswoningen zeer beperkt blijft.

Hierdoor wordt niet voldaan aan de doelstelling van het ABR om het aandeel kleine woongelegenheden te beperken tot maximaal 25% van het totale aantal entiteiten. Er wordt onvoldoende bijgedragen aan een evenwichtige verdeling tussen kleine, middelgrote en grote woonentiteiten, noch aan het aanbod van gezinsvriendelijke woningen.

Hoewel bij een stedenbouwkundig attest geen definitieve beoordeling of vergunningverlening plaatsvindt, dient dit element wel als belangrijk aandachtspunt te worden meegenomen. Voor een verdere uitwerking of een latere vergunningsaanvraag zal moeten worden gestreefd naar een betere verhouding tussen kleine en grotere woonentiteiten, in lijn met de beleidsdoelstellingen van het Algemeen Bouwreglement.

Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning

Dit artikel bevat minimale afmetingsvoorwaarden waaraan ruimtes binnen een appartement moeten voldoen. De aanvraag bevat onvoldoende informatie om een toetsing te doen.

Artikel 4.19 – Private buitenruimte

Bij elk appartement hoort een kwalitatieve buitenruimte.

Een buitenruimte bij het één slaapkamerappartement lijkt te ontbreken.

5.3. Toegankelijkheid

De aanvraag is onvoldoende gedetailleerd om een toetsing aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid te doen.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

7. WATERPARAGRAAF

De aanvraag is onvoldoende gedetailleerd om een toetsing aan de gewestelijke verordening hemelwater te doen.

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Programma en volume

De bestaande halfopen woning wordt verbouwd naar een meergezinswoning met 4 entiteiten (een triplex, twee studio's en een één-slaapkamerappartement).

Het opdelen van een eengezinswoning naar meerdere woonentiteiten kan pas als aan een aantal voorwaarden is voldaan:

Allereerst moet het pand voldoende groot zijn om te mogen opdelen. Het pand moet een netto-bewoonbare oppervlakte hebben van minstens 220 m², gemeten onder een vrije hoogte van 2m20.

Indien de netto vloeroppervlakte kleiner is dan 220 m², dan betreft het een te beschermen eengezinswoning (TBE) die conform artikel 4.2 van het [Algemeen Bouwreglement](#) niet mag opgedeeld worden. Indien het pand een grootte heeft tussen 220 m² en 250 m², mag het pand, onder voorbehoud van een positieve [woningtypetoets](#) (zie verder), maximaal opgedeeld worden in twee entiteiten. Indien het pand groter is dan 250 m², dan kan het pand, onder voorbehoud van een positieve woningtypetoets, principieel gezien opgedeeld worden, waarbij rekening gehouden wordt met de normen voor meergezinswoningen uit het Algemeen Bouwreglement.

Op basis van de plannen in de aanvraag is het niet duidelijk of aan deze minimumoppervlakenorm voldaan wordt.

Indien de woning voldoende groot is, kan deze opgedeeld worden, onder voorbehoud van een positieve woningtypetoets.

De woningtypetoets vormt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit

Stedenbouwkundig attest nr. 2026/80001

gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burenen, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen.

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 1 (invalsweg)
- Vraag 2: Buurt: score 1 (een mix tussen een- en meergezinswoningen)
- Vraag 3: Buren: score 0 (geen eengezinswoningen)
- Vraag 4: Parkeren: score 1 (het parkeren kan op het gelijkvloers opgevangen worden)
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1 (3 bouwlagen mogelijk)
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 2 (leent zich goed tot een invulling met een eengezinswoning)

Totaalscore = 6

De woningtypetoets geeft een score 6 aan, wat maakt dat op deze locatie geen voorkeur voor een bepaald woningtype bestaat. **De opsplitsing van de eengezinswoning naar een meergezinswoning is daarom in principe aanvaardbaar, op voorwaarde dat de woning beschikt over een voldoende grote netto vloeroppervlakte (zie hoger).**

De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement met betrekking tot meergezinswoningen (o.a. verplichte mix, private buitenruimte,...). Algemeen kan gesteld worden dat de aanvraag moet streven naar een betere mix en aandacht moet hebben voor de verplichte private buitenruimtes voor de appartementen. Zie 5.2 – toetsing algemeen bouwreglement.

Erfgoed

Juridisch statuut

Het gebouw met adres Voskenslaan 224, 9000 Gent is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Villa ontworpen door Geo Bontinck'. Voor de aanduiding, zie: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/18767> De opname op de inventaris wordt gemotiveerd vanuit een architecturale en historische erfgoedwaarde. Voor de uitgebreidere beschrijving, zie de wetenschappelijke inventaris: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/18767>

Erfgoedwaardering

De opname op de inventaris is een aanduiding van de erfgoedwaarden van de woning.

Erfgoedwaarde komt daarbij algemeen tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de volumetrie, indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk.
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De dragende structuren en trappenpartijen
- De indeling: kenmerkende plattegronden voor de bouwperiode
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling;
- Authentieke vaste interieurelementen

Het pand betreft een goed bewaarde villa naar ontwerp van Geo Bontinck uit 1935. Zowel het exterieur als de planindeling in het interieur zijn grotendeels oorspronkelijk.

Stedenbouwkundig attest nr. 2026/80001

Beoordeling van de aanvraag

Het voorstel omvat een herinrichting van het gebouw tot vier wooneenheden. De aangeleverde documenten zijn beperkt, zo zijn er bijvoorbeeld geen geveltekeningen toegevoegd. Onderstaand advies is opgemaakt op basis van de beschikbare informatie.

Het programma wordt binnen het bestaande volume georganiseerd. Er worden geen volume-uitbreidingen of nieuwe volumes voorzien. Hierdoor respecteert het voorstel de architecturaal uitgewerkte volumetrie van het bestaande pand, bestaande uit de verspringende volumes, terrassen, ... en de configuratie van het gebouw ten opzichte van de naastgelegen tuin. De bestaande dragende structuren, ruimtelijke indeling en circulatie van het pand blijven behouden in de nieuwe situatie. Er wordt een nieuwe verticale circulatiekern voorzien in een bestaande lichtschacht, waardoor deze ingreep een beperkte impact heeft. Afgaand op de aangeleverde documenten worden er geen ingrepen uitgevoerd aan het exterieur van het pand, afgezien van het vervangen van schrijnwerk en het isoleren van de platte daken.

Op basis van de beperkte informatie in het dossier kan worden aangenomen dat de impact van de werken op het aanwezige erfgoed beperkt is.

Groen

Aangezien in het huidige voorstel geen volume-uitbreidingen noch bijkomende verhardingen worden voorzien, blijft de waardevolle tuin behouden. De voorgestelde werken zullen dan ook geen negatieve impact hebben op het aanwezige groen.

Indien in een latere fase alsnog aanpassingen aan de verharding in de tuin noodzakelijk zouden blijken, dient bijzondere aandacht te worden besteed aan het vermijden van wortelschade aan de aanwezige hoogstammige bomen. Deze bomen zijn immers beeldbepalend voor het perceel en vertegenwoordigen een belangrijke ecologische en landschappelijke waarde binnen deze sterk stedelijke context.

Mobiliteit

Het dossier werd op 7 augustus 2024 voorbesproken met het Mobiliteitsbedrijf. Daarbij werd bevestigd dat de parkeerrichtlijnen niet van toepassing zijn aangezien de totale oppervlakte kleiner is dan 500 m² en niet wijzigt. Voor een woonfunctie kunnen binnen deze context tot 4 wooneenheden worden ingericht zonder verplichting tot het voorzien van autoparkeerplaatsen.

Gezien het erfgoedkarakter, de waardevolle bomen in de tuin en de zeer goede bereikbaarheid met openbaar vervoer kan een milde beoordeling worden gehanteerd.

Toetsing aan de parkeerrichtlijnen

De drempelwaarde voor autoparkeerplaatsen bij wonen ligt op 5 wooneenheden. Met 4 wooneenheden is het project vrijgesteld van de verplichting tot het voorzien van autoparkeerplaatsen. De bestaande 2 garageboxen blijven behouden, wat aanvaardbaar is.

De drempelwaarde voor fietsparkeren (1 wooneenheid) wordt overschreden. Het project moet dus voldoen aan de parkeerrichtlijnen voor fietsparkeren. Het exacte aantal vereiste fietsplaatsen voor bewoners kan niet volledig worden bepaald omdat het aantal slaapkamers van het triplex niet is opgegeven.

Stedenbouwkundig attest nr. 2026/80001

Conclusie

Gelet op:

- het beperkt aantal wooneenheden,
- het behoud van de bestaande garageboxen,
- de inrichting van fietsparkeerplaatsen,
- de erfgoedwaarde en de aanwezigheid van waardevolle bomen,
- en de uitstekende ligging nabij openbaar vervoer,

wordt een gunstig mobiliteitsadvies verleend.

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een milieueffectbeoordeling. Een dergelijke screening zal desgevallend gebeuren bij de latere omgevingsvergunningsaanvraag.

10. CONCLUSIE

Er wordt een **voorwaardelijk gunstig** advies verleend voor het stedenbouwkundig attest. Principieel kan worden ingestemd met de omvorming van de woning tot een meergezinswoning, op voorwaarde dat de netto vloeroppervlakte van de woning meer dan 220 m² bedraagt. Algemeen kan gesteld worden dat de aanvraag moet streven naar een betere mix en aandacht moet hebben voor de verplichte private buitenruimtes voor de appartementen.

Bij het verlenen van dit attest legt het college van burgemeester en schepenen volgende bijzondere voorwaarden op:

Algemene voorwaarden

Een toekomstig bouwproject op dit terrein zal moeten voldoen aan alle vigerende wetgeving. Het gaat daarbij om (niet-limitatief):

- Algemeen Bouwreglement stad Gent
- Gewestelijke verordening hemelwater. Bijzonder aandachtspunt hierbij is dat het project zal moeten voldoen aan de nieuwe Gewestelijke verordening hemelwater.
- Gewestelijke verordening toegankelijkheid
- Minimale eisen inzake brandveiligheid

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (24 maart 2026) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Telenet (2 maart 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Mobiliteit

Een eventuele omgevingsvergunning dient te voldoen aan het Algemeen Bouwreglement en de parkeerrichtlijnen van Stad Gent (auto en fiets).

Stedenbouwkundig attest nr. 2026/80001

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 riolaansluiting:

De regels rond de riolaansluiting 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/riolaansluiting vindt u meer info over :

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

De 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 riolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/riolaansluiting

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

Privéwaterafvoer:

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

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

Stedenbouwkundig attest nr. 2026/80001

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

De regenwaterafvoer (RWA) van de garage/fietsenberging/tuinberging mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne, gescheiden rioleringsstelsel. Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

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

Oprit

Als er een garage of staanplaats vergund kan worden dan zal er slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Bij het verlenen van dit attest formuleert het college van burgemeester en schepenen volgende opmerkingen:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

Stedenbouwkundig attest nr. 2026/80001

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 het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd 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. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. 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, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via 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 t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendoms grens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Aldus gedaan in zitting van **30 april 2026**